Pranas Aleknavičius

ŽEMĖS TEISĖ

Vadovėlis aukštųjų mokyklų studentams

Kaunas – Akademija, 2007

UDK 349.4(075.8)
Al-69

R e c e n z a v o :
Lietuvos žemės ūkio universiteto Žemėtvarkos katedros vedėja
doc. dr. Virginija Gurskienė

Lietuvos Respublikos Seimo Kaimo reikalų komiteto patarėja teisės
mag. Gintarė Dešukaitė

R e d a g a v o
Laima Jonikien4

V a d o v ė l i s a p s v a r s t y t a s :

Lietuvos žemės ūkio universiteto Žemėtvarkos katedros 2007 m. kovo 2 d. posėdyje (protokolo Nr. 9) ir rekomenduotas spausdinti;
Lietuvos žemės ūkio universiteto Vandens ūkio ir žemėtvarkos fakulteto studijų komisijos 2007 m. kovo 13 d. posėdyje (protokolo Nr. 11) ir rekomenduotas spausdinti.

Lietuvos žemės ūkio universiteto metodinės komisijos 2007 m. balandžio 13 d. posėdžio sprendimu (protokolo Nr. 13) vadovėlis patvirtintas spausdinti.

ISBN 978-9955-448-92-1

TURINYS

PRATARMĖ

Žemė yra gamtos dalis, žmogaus gyvenimo ir veiklos pagrindas, taip pat – ir nekilnojamasis turtas, kuriuo disponuojama žemės santykių procese. Todėl žemės teisės dalykas gana platus. Žemės santykius reglamentuojantys įstatymai yra susiję su dauguma kitų teisės aktų, kurių pagrindu planuojamas teritorijos panaudojimas, vykdoma žemės ūkio ar miškų ūkio veikla, statomi pastatai ir įrenginiai, eksploatuojamos žemės gelmės. Žemės nuosavybės teises, kitas daiktines teises bei žemės naudojimo sąlygas reguliuojantys teisės aktai nuolat tikslinami, tobulinami ar rengiami naujai. Dėl šių priežasčių metodinė literatūra žemės teisės klausimais privalo būti aktuali ir atitikti įstatymų nuostatas.

Šis vadovėlis buvo rengiamas siekiant susisteminti ir apibendrinti pagrindinius Lietuvos Respublikos teisės aktus, reglamentuojančius žemės santykius. Leidiniui panaudoti įstatymai, Vyriausybės nutarimai, Aplinkos ministro bei Žemės ūkio ministro įsakymais tvirtinamos taisyklės ir metodikos. Dauguma sąvokų pateiktos aiškinant teisės aktus ir neatsiejant jų nuo dėstomų dalykų teksto.

Bendrosios žemės teisės normos išdėstytos Civiliniame kodekse ir Žemės įstatyme, kurie parengti vadovaujantis **Lietuvos Respublikos Konstitucija**, priimta 1992 m. spalio 25 d. piliečių referendume [1]. Konstitucijos atskiri straipsniai nustato žemės nuosavybės ypatumus bei pagrindines žemės naudojimo sąlygas:

54 straipsnyje nustatytas įpareigojimas tinkamai naudoti, saugoti ir tausoti gamtos išteklius (tarp jų – ir žemę): *„Valstybė rūpinasi natūralios gamtinės aplinkos, gyvūnijos ir augalijos, atskirų gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsauga, prižiūri, kad su saiku būtų naudojami, taip pat atkuriami ir gausinami gamtos ištekliai. Įstatymu draudžiama niokoti žemę, jos gelmes, vandenis, teršti vandenis ir orą, daryti radiacinį poveikį aplinkai bei skurdinti augaliją bei gyvūniją“.*

47 straipsnyje yra apibrėžiama žemės priklausomybė: *„Lietuvos Respublikai išimtine nuosavybės teise priklauso: žemės gelmės, taip pat valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai.*

Lietuvos Respublikai priklauso išimtinės teisės į oro erdvę virš jos teritorijos, jos kontinentinį šelfą bei ekonominę zoną Baltijos jūroje.

Žemę, vidaus vandenis ir miškus įsigyti nuosavybėn Lietuvos Respublikoje užsienio subjektai gali pagal konstitucinį įstatymą.

Žemės sklypai nuosavybės teise įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis gali priklausyti užsienio valstybei – jos diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti“.

46 straipsnyje nustatyta, kad naudojimasis privačia nuosavybe (tarp jų – ir žeme) gali būti valstybės tikslingai reguliuojamas ir neturi kenkti visuomenės interesams: *„Valstybė remia visuomenei naudingas ūkines pastangas ir iniciatyvą. Valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei“.*

Leidinyje daugiausia vietos skirta žemės reformos darbų, žemės nuosavybės santykių ir žemės naudojimo sąlygų teisiniam reguliavimui. Visus šiuos veiksmus jungia tai, jog jie vykdomi užtikrinant privačių ir viešųjų interesų suderinimą. Bet koks teisės aktų nuostatų suabsoliutinimas, pavyzdžiui, iškeliant žemės savininko interesus aukščiau visuomenės interesų, ar suteikiant galimybę administraciniais sprendimais ignoruoti žemės savininkų ar naudotojų teises, neatitinka teisės pagrinduose įtvirtintų principų. Kaip nurodyta Civiliniame kodekse, civiliniai santykiai reglamentuojami vadovaujantis jų subjektų lygiateisiškumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarties laisvės, nesikišimo į privačius santykius, teisinio apibrėžtumo, proporcingumo ir teisėtų lūkesčių, neleistinumo piktnaudžiauti teise ir visokeriopos civilinių teisių teisminės gynybos principais. Kai įstatymai nedraudžia civilinių teisių santykių subjektams šalių susitarimu nusistatyti tarpusavio teisių ir pareigų, šie subjektai turi vadovautis teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais [3].

Nors įstatymai saugo ir gina žemės savininkų bei žemės naudotojų teises ir laisves, tačiau jiems nustato ir atitinkamus įpareigojimus. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 28 straipsnyje nustatytas principas, kad bet kokia veikla negali varžyti kitų asmenų teisių: *„Įgyvendindamas savo teises ir naudodamasis savo laisvėmis, žmogus privalo laikytis Lietuvos Respublikos Konstitucijos ir įstatymų, nevaržyti kitų žmonių teisių ir laisvių“*. Pagal Pilietybės įstatymą (2002 09 17, Nr. IX – 1078) Lietuvos Respublikos piliečiai turi laikytis Lietuvos Respublikos Konstitucijos ir įstatymų, vykdyti jų nustatytas pareigas, saugoti Lietuvos Respublikos interesus, padėti stiprinti jos galią ir autoritetą, būti jai ištikimais.

Žemės teisės klausimai apima žemę administruojančių institucijų ir žemės tvarkymą vykdančių asmenų veiksmų bei jų tarpusavio santykių teisinį reguliavimą.

Dėl išskirtinių žemės savybių ją valdančių ir naudojančių subjektų veikla yra labiau reglamentuota, negu kitų turtinių santykių subjektų. Žemės naudojimo apribojimai yra neišvengiami jau vien dėl to, kad žemė yra gamtinės aplinkos dalis ir netinkama žemės naudotojo veikla gali pažeisti konstitucinius principus – tausoti bei racionaliai naudoti gamtos išteklius, saugoti juos nuo užteršimo ar kitokio jų savybių pablogėjimo. Be to, vykdant veiklą konkrečiame žemės sklype neturi būti pažeidžiami ir gretimų žemės sklypų naudotojų bei gyventojų interesai. Todėl ūkinę ar kitokią plėtrą būtina vykdyti pagal viešai su visuomene apsvarstytus teritorijų planavimo dokumentus. Leidinyje detaliai aprašytos žemės perleidimo procedūros, žemės sklypų ir jų kadastro duomenų teisinio registravimo tvarka, disponavimo žeme ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams sąlygos ir tvarka. Atskirame skyriuje apibūdinti specialieji įstatymai, kurių įgyvendinimas susijęs su žemės naudojimo apribojimais. Taip pat pateikiamos Administracinių teisės pažeidimų kodekse numatytos sankcijos žemės savininkams ir naudotojams už įstatymų reikalavimų pažeidimus.

Šiuo metu Lietuvos teisės aktų sistema atitinka viešųjų ir privačių interesų derinimu pagrįstą žemės santykių reguliavimo tvarką užsienio šalyse. Lietuvai įsto-

jus į Europos Sąjungą, į nacionalinę teisę perkeliamos ir svarbiausios ES teisės normos. Vadovėlio 10 skyriuje pateikta Vakarų Europos valstybių žemės teisės pagrindinių nuostatų apžvalga.

Rengiant vadovėlį panaudota daug teisės aktų, kurių pagrindiniai autoriai yra Žemės ūkio ministerijos darbuotojai bei kiti specialistai – žemėtvarkininkai ir teisininkai. Svarbiausi jų rengti teisės aktai – Žemės įstatymas, jo įgyvendinimui reikalingi Vyriausybės nutarimai ir žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo taisyklės, Žemės reformos įstatymo įgyvendinimui reikalingi Vyriausybės nutarimai, Žemės ūkio ministro įsakymais tvirtinamos žemėtvarkos projektų rengimo ir žemės matavimo darbų tvarką nustatančios taisyklės ir metodikos.

Leidinyje išdėstytos tik galiojančių norminių teisės aktų nuostatos. Jame nėra apžvelgta žemės santykius reglamentuojančių įstatymų raida. Lietuvos žemės santykių ir žemėtvarkos istorija aprašyta Nacionalinės žemės tarnybos bei Valstybinio žemėtvarkos instituto darbuotojų ir Žemės ūkio universiteto Žemėtvarkos katedros dėstytojų parengtame leidinyje „Žemėtvarka Lietuvoje“ (išleistas 2004 m.). Pageidaujantiems susipažinti su žemės santykių reglamentavimu Lietuvoje socialistiniu laikotarpiu, rekomenduotina knyga – A. Marcijono ir S. Stačioko vadovėlis “Tarybinė žemės teisė”, išleistas 1982 metais, kuriame išsamiai išdėstyti žemės valdymo pagrindai, esant vien valstybinei žemės nuosavybei, žemės naudojimo planavimas, valstybinis žemės kadastras, skirtingų kategorijų žemės teisinis režimas, piliečių ir juridinių asmenų žemės naudojimo teisės.

Dauguma teritorijos tvarkymo reglamentų, apimančių žemės naudojimo apribojimus ar prievoles žemės naudotojams atlikti tam tikrus būtinus darbus, yra nustatyti vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais, kiti – norminiais teisės aktais. Siekiant užtikrinti jų laikymąsi, būtina ne tik kvalifikuotai vykdyti teritorijų planavimo darbus, bet ir tinkamai organizuoti valdymo institucijų veiklą. Apskričių viršininkų ir savivaldybių administracijos darbuotojai, teritorijų planavimo dokumentų rengėjai bei žemės ir kitų gamtos išteklių naudojimo valstybinę kontrolę vykdantys pareigūnai privalo gerai išmanyti žemės teisės pagrindus. Todėl šio vadovėlio tikslas – padėti juos geriau įsisavinti ne tik kraštotvarkos ir aplinkos inžinerijos studijų programų studentams, bet ir savo kvalifikaciją keliantiems gamybininkams, dirbantiems žemėtvarkos įstaigose ir įmonėse, taip pat kitų sričių specialistams, besidomintiems žemės teisės klausimais.

I SKYRIUS. ŽEMĖS TEISĖS DALYKAS

1. Bendrosios nuostatos

Žemės teisės dalyką sudaro visuomeniniai santykiai, kurie susiklosto dėl žemės nuosavybės, naudojimo ir apsaugos. Šių santykių specifiką sudaro ypatinga žemės kaip gamtos ištekliaus ir nekilnojamojo turto objekto padėtis. **Žemė** – tai Žemės plutos (litosferos) dalis, apimanti sausumos plotus bei paviršinius vidaus ir teritorinius vandenis, ir apibrėžiama gamtinėmis bei ūkinėmis charakteristikomis. Tai svarbiausias aplinkos elementas, kuris kartu su saule, oru ir vandeniu sudaro žmonijos egzistavimo pagrindą. Kiekvienoje valstybėje žemė yra nacionalinis turtas. Jos teisinį režimą, disponavimo žeme tvarką, žemės tvarkymo ir naudojimo sąlygas reguliuoja įstatymai.

Žemės teisinių santykių objektas yra konkretus žemės plotas (teritorija), naudojama žmogaus ir valstybės bei savivaldybių institucijų veiklai. Ši veikla skirtinga saugomose teritorijose, žemės ūkio ir miškų ūkio produkciją išauginančiose teritorijose, plotuose, kur eksploatuojamos naudingosios iškasenos, durpynai ir vandens telkiniai, taip pat plotuose, kur žemė reikalinga ne jos gamtinėms ir ūkinėms savybėms panaudoti, o tik kaip teritorija statiniams ir įrenginiams išdėstyti.

Tarptautiniuose santykiuose reikalinga apibrėžti tik **valstybės teritoriją,** – tai yra žemės plotą, kuriame valstybė vykdo visas savo suverenias teises. Valstybės sienos riboja sausumos teritoriją, vidaus vandenis ir teritorinę jūrą. Žemės gelmės valstybės teritorijoje (įskaitant teritorinę jūrą) taip pat priklauso valstybei išimtinės nuosavybės teise. Be to, tarptautinė teisė numato pakrantės valstybėms tam tikras teises į išimtinę ekonominę zoną bei kontinentinį šelfą [123].

Vidaus santykiuose teisės aktai reglamentuoja konkrečių valstybės teritorijos dalių – žemės sklypų – nuosavybę ir naudojimą, bei žemėvaldų tvarkymą [28; 37; 49].

Žemės sklypas – tai teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Žemės sklypas registruojamas prieš tai suprojektavus jo ribas, jas paženklinus vietovėje ir parengus žemės sklypo planą. **Žemės sklypo planas** – pagal matavimus vietovėje Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka parengtas brėžinys, kuriame pažymimos žemės sklypo ribos ir kadastro duomenys.

Atskirais objektais neregistruojami, tačiau perleidžiami nuosavybėn ar naudojimuisi kartu su žemės sklypu žemės priklausiniai – miškai, vaismedžiai, kitokie medžiai ir krūmai, paviršinio vandens telkiniai, žemės savininkui nuosavybės teise priklausantys melioracijos įrenginiai, taip pat, įstatymų nustatytais atvejais, statiniai (pastatai ir įrenginiai). Tačiau žemės sklype esantys statiniai dažniausiai teisiškai registruojami atskirai, o jų kadastro duomenys (adresas, priklausomybė,

naudojimo paskirtis) suderinami su žemės sklypo kadastro duomenimis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje.

Žemėvalda – nuosavybės teise valdomas žemės sklypas ar bendra ūkine veikla susieti žemės sklypai, priklausantys tam pačiam savininkui – žemės valdytojui. Kai žemėvalda priklauso vienam asmeniui, kuris yra jos naudotojas, ji vadinama šio asmens **žemėnauda.** Paprastai vienai žemėnaudai priskiriami tik tai pačiai veiklai naudojami žemės sklypai. Be to, žemėnauda gali apimti ne tik žemės naudotojo privačią žemę, bet ir kitą išsinuomotą ar naudojamą panaudos teise tos pačios pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemę.

Žemės sklypai laikomi nekilnojamaisiais daiktais. **Daiktai** – tai iš gamtos pasisavinti arba gamybos procese sukurti materialaus pasaulio dalykai. **Nekilnojamieji daiktai –** tai daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį, taip pat pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai. Nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypai ir su jais susiję daiktai, kurie negali būti perkeliami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Kitus Nekilnojamojo turto registre registruojamus daiktus sudaro: pastatai (gyvenamieji pastatai, negyvenamieji pastatai), inžineriniai statiniai (susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kiti statiniai), butai daugiabučiuose namuose ir patalpos.

Žemės sklypai apibūdinami kadastro duomenimis, iš kurių pagrindiniai – bendras žemės sklypo plotas ir žemės naudmenų sudėtis. **Žemės naudmenos** – tai žemės plotai, nuo kitų plotų besiskiriantys jiems būdingomis gamtinėmis savybėmis arba ūkinio naudojimo ypatumais. Jas sudaro žemės ūkio naudmenos ir kitos žemės naudmenos. **Žemės ūkio naudmenos** – tai žemės plotai, naudojami arba galimi naudoti (be papildomų melioracinių priemonių) žemės ūkio produkcijai auginti. Jos skirstomos į ariamąją žemę, sodus, pievas ir natūralias ganyklas. Kitos žemės naudmenos skirstomos į miškus, užstatytas teritorijas, kelius, vandenis, medžių ir krūmų želdinius, pelkes, pažeistą žemę ir nenaudojamą žemę. Žemės sklypo bendras plotas ir žemės naudmenų plotai nustatomi pagal parengtą žemės sklypo planą, kuriame turi būti sutartiniais ženklais pažymėti žemės naudmenų kontūrai ir žemės naudmenų rūšys. Be šių rodiklių, žemės gamtines ir ūkines savybes apibūdina žemės melioracinės būklės duomenys (nusausintos ir drėkinamos žemės plotai) bei žemės ūkio naudmenų dirvožemių derlingumo santykinis įvertinimas, išreikštas žemės našumo balais.

Žemės teisiniai santykiai atsiranda tarp tam tikrų asmenų, galinčių būti žemės teisinių santykių dalyviais. Jie vadinami žemės teisinių santykių subjektais. **Žemės teisinių santykių subjektai** yra valstybė, savivaldybės, žemės savininkai, privačios ir valstybinės žemės naudotojai, žemės naudojimo sąlygas reglamentuojančios ir žemės santykius reguliuojančios valdymo institucijos.

Valstybinės žemės disponavimo teisės suteiktos **apskričių viršininkams,** kuriems reikiamą medžiagą sprendimams priimti rengia apskričių viršininkų administracijos Žemės tvarkymo departamentai bei šių departamentų teritoriniai žemė-

tvarkos skyriai rajonuose (savivaldybėse) ir didžiuosiuose miestuose (toliau – Žemėtvarkos skyriai).

Savivaldybės valdo jų įsigytą nuosavybės teise žemę, taip pat valstybinę žemę, kuri Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimais jiems suteikta patikėjimo teise. Sprendimus žemės santykių klausimais pagal kompetenciją priima savivaldybių tarybos arba savivaldybių administracijos direktoriai.

Privačios žemės savininkais gali būti:

1) Lietuvos Respublikos piliečiai;
2) Lietuvos Respublikos nacionaliniai subjektai: savivaldybės, įmonės, piliečių visuomeninės organizacijos, tradicinės religinės bendruomenės ir bendrijos, taip pat kiti Lietuvos Respublikos juridiniai asmenys (išskyrus įstaigas bei organizacijas, negalinčias turėti turto nuosavybės teise ir valdančias valstybės ar savivaldybių turtą patikėjimo teise);
3) užsienio subjektai – įstatymų nustatytais atvejais ir sąlygomis.

Be to žemę Lietuvoje gali įsigyti nuosavybėn užsienio valstybės, tačiau tik jų diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti.

Užsienio subjektams, galintiems įsigyti nuosavybėn žemę Lietuvos Respublikos teritorijoje, pagal Konstitucinį įstatymą [21] priskiriami Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkantys užsienio valstybių piliečiai, juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos. Šie užsienio subjektai turi būti iš:

1) valstybių – Europos Sąjungos narių arba valstybių, sudariusių Europos sutartį (Asociacijos sutartį) su Europos bendrijomis bei jų šalimis narėmis;
2) valstybių – Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos, Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos narių bei valstybių - Europos ekonominės erdvės susitarimo dalyvių.

Nurodytos valstybės – tai visos Vakarų Europos šalys, nuo 2004 m. gegužės 1 d. kartu su Lietuva priimtos į Europos Sąjungą šalys (Čekija, Estija, Kipras, Latvija, Vengrija, Malta, Lenkija, Slovėnija, Slovakija), nuo 2007 m. sausio 1 d. priimtos į Europos Sąjungą šalys (Rumunija, Bulgarija), taip pat Turkija, Islandija, Jungtinės Amerikos Valstijos, Kanada, Meksika, Japonija, Pietų Korėja, Australija ir Naujoji Zelandija.

Be to, užsienio subjektams priskiriami nurodytų valstybių nuolatiniai gyventojai, taip pat Lietuvos Respublikos nuolatiniai gyventojai, neturintys Lietuvos Respublikos pilietybės.

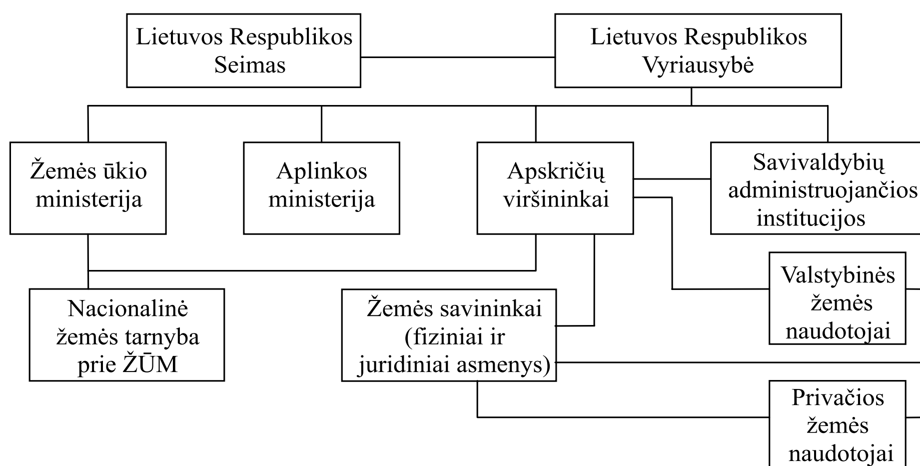
Privačios ir valstybinės žemės naudotojais Lietuvos Respublikoje gali būti:

1. Fiziniai asmenys. Tai individai, turintys civilinį teisinį subjektiškumą (t.y. galintys dalyvauti civiliniuose teisiniuose santykiuose). Civilinį teisinį subjektiškumą sudaro šių asmenų civilinis teisnumas ir civilinis veiksnumas [120]. Teisnumas – tai asmens galėjimas turėti civilines įstatymų suteikiamas teises ir pareigas. Veiksnumas – tai fizinio asmens galėjimas savo veiksmais savarankiškai įgyti civilines

teises ir susikurti civilines pareigas. Civilinis veiksnumas atsiranda sulaukusiems aštuoniolika metų fiziniams asmenims, t.y. pilnamečiams. Nepilnamečiai nuo keturiolikos iki aštuoniolikos metų amžiaus sandorius sudarinėja turėdami tėvų arba globėjų (rūpintojų) sutikimą. Už nepilnamečius iki keturiolikos metų sandorius jų vardu sudaro tėvai arba globėjai;

2. Juridiniai asmenys. Tai turinčios savo pavadinimą Lietuvoje registruotos įmonės, įstaigos arba organizacijos, kurios gali savo vardu įgyti ir turėti teises ir pareigas, būti ieškovu ar atsakovu teisme [120]. Paprastai juridinis asmuo veikia pagal patvirtintus bei įregistruotus įstatus ir savo turtą valdo, naudoja bei juo disponuoja nuosavybės ar patikėjimo teise. Juridinis asmuo registruojamas juridinių asmenų registre ir turi savo unikalų kodą. Sudarant sandorius, juridiniam asmeniui atstovauja direktorius (administracijos vadovas) ar kitas jo įgaliotas darbuotojas.

Valdymo institucijų, žemės savininkų ir žemės naudotojų tarpusavio ryšys pateikiamas schemoje (1 pav.).



1 pav. Žemės santykių subjektai

Žemės teisinių santykių atsiradimo ir panaikinimo pagrindas yra juridiniai faktai. **Juridiniai faktai** sukelia šiuos teisinius padarinius: subjektinių teisių ir pareigų atsiradimą, jų pasikeitimą ir pasibaigimą [124]. Jie skirstomi į veiksmus ir įvykius. Veiksmai – tai nuo žmonių valios priklausantys ir jų atliekami, sukeliami juridiniai faktai. Teisėti veiksmai skirstomi į teisinius aktus (tai – administraciniai aktai, sandoriai) ir poelgius (veiksmai, dėl kurių atsiranda teisiniai padariniai). Neteisėti veiksmai – tai visų rūšių teisės pažeidimai. Įvykiai – tai reiškiniai, kurie atsiranda nepriklausomai nuo žmonių valios.

Žemės teisės šaltiniai yra įstatymai, kurie kartu su Vyriausybės nutarimais ir kitais poįstatyminiais teisės aktais sudaro teisės normų sistemą. Teisės normos – tai valstybės nustatytos arba sankcionuotos privalomo elgesio taisyklės. Įstatymas, kurį sudaro sistemingas tam tikrą visuomeninių santykių sritį reguliuojančių teisės

normų rinkinys, vadinamas kodeksu. Žemės santykius reglamentuojančios arba su žemės naudojimu susijusios teisės normos išdėstytos 40 įstatymų (žr. 2 pav.).

Vadovėlyje „Žemės teisė“ nagrinėjamų svarbiausių įstatymų turinys ir jų ryšys su poįstatyminiais teisės aktais:

1. Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas [32].

Šiame įstatyme nustatyta:

1) sąlygos atkurti nuosavybės teises į žemę, ją grąžinant, perduodant ar suteikiant nuosavybėn neatlygintinai ar išperkant įvairiais kompensavimo būdais;
2) prašymų atkurti nuosavybės teises nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo tvarka.

Įstatymą detalizuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1057 „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos ir sąlygų“ [66].

2. Žemės reformos įstatymas [52]. Įstatyme nustatyta:

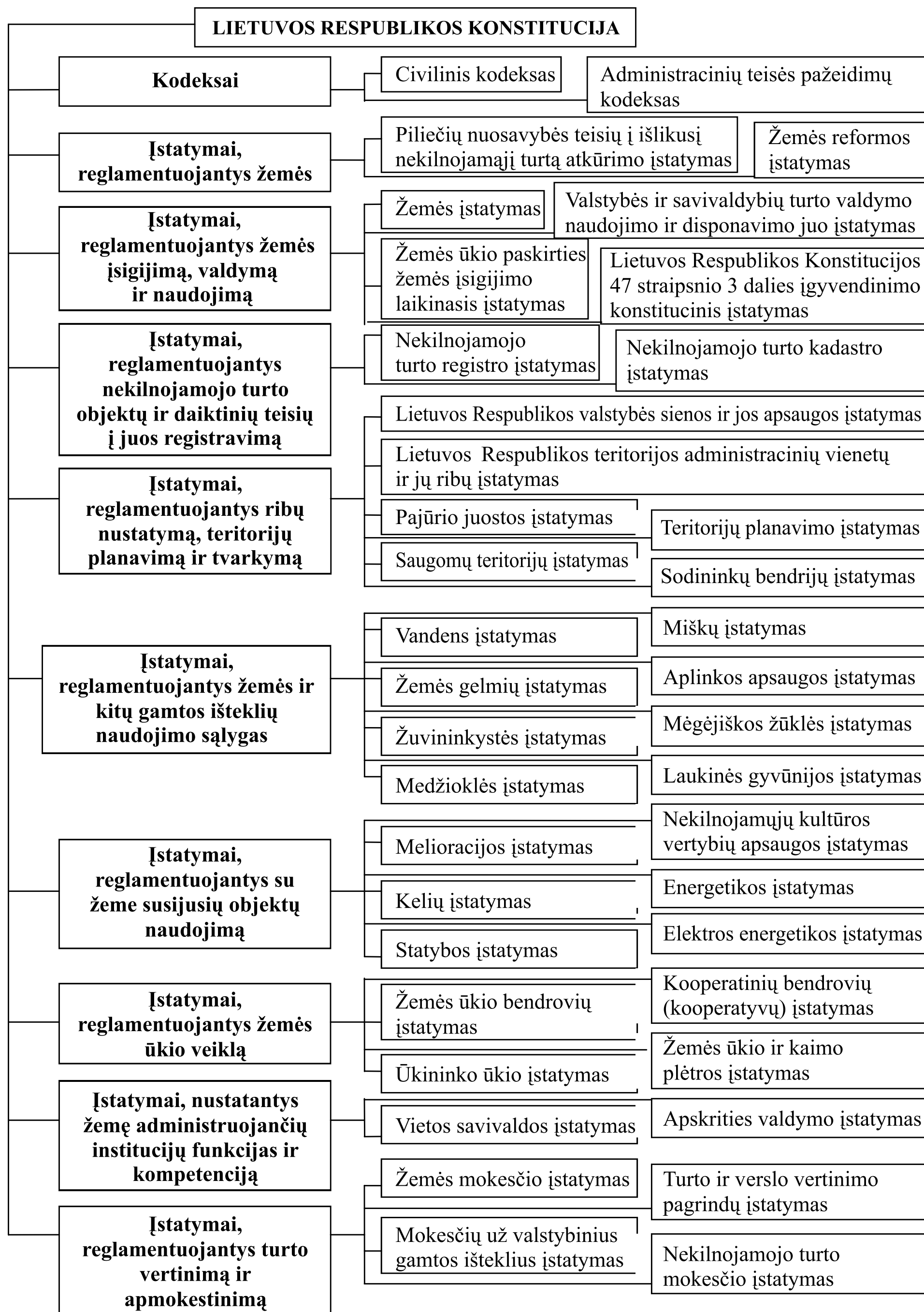
1) nuosavybės teisių į žemę atkūrimo darbų kaimo vietovėje tvarka;
2) žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo pagrindinės nuostatos;
3) valstybinės žemės pardavimo sąlygos žemės reformos metu.

Įstatymą detalizuojantys teisės aktai:

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ [57];
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. balandžio 1 d. nutarimas Nr. 385 „Dėl žemės reformos vykdymo kaimo vietovėje“ [67];
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės. 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ [68];
- Žemės ūkio ministro 1998 m. balandžio 23 d. įsakymas Nr. 207 „Dėl Žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodikos patvirtinimo“ [93].

3. Žemės įstatymas [49]. Jame nustatyta:

1) žemės priklausomybė nuosavybės teise;
3) žemės savininkų ir kitų naudotojų pareigos;
4) žemės fondo kategorijos;
5) specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir žemės servitutai;
6 pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas;
7) žemės paėmimas visuomenės poreikiams;
8) žemę administruojančios įstaigos; žemės informacinė sistema;
9) žemėtvarkos planavimo darbai ir jų vykdymo tvarka;
10) žemės naudojimo valstybinė kontrolė.



2 pav. Pagrindiniai žemės santykius reglamentuojantys įstatymai

Įstatymą detalizuojantys teisės aktai:

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimas Nr. 1244 „Dėl Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų patvirtinimo“ [59];
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. rugpjūčio 14 d. nutarimas Nr. 1116 „Dėl pažeistos žemės rekultivavimo ir derlingojo dirvožemio sluoksnio išsaugojimo“ [60];
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimas Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės suteikimo naudotis tvarkos“ [61];
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ [69];
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ [70];
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugsėjo 10 d. nutarimas Nr. 1418 „Dėl Valstybinės žemės sklypų perdavimo valdyti patikėjimo teise savivaldybėms tvarkos patvirtinimo“ [76];
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 13 d. nutarimas Nr. 1278 „Dėl Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklių patvirtinimo“ [85];
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimas Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ [86];
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugpjūčio 25 d. nutarimas Nr. 924 „Dėl Prašymų paimti žemę visuomenės poreikiams pateikimo bei nagrinėjimo tvarkos ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ [91];
- Aplinkos ministro ir Žemės ūkio ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės naudojimo būdo turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžio sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ [105].

4. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas [55]. Įstatyme nustatytos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo sąlygos, žemės ūkio veiklos subjektai, turintys pirmenybės teisę šią žemę įsigyti, bei valstybės rėmimo tvarka įsigyjantiems žemę asmenims.

Įstatymo įgyvendinimą detalizuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ [78];

5. Nekilnojamojo turto registro įstatymas [30]. Jame nustatyta žemės sklypų ir kitų nekilnojamojo turto objektų, taip pat daiktinių teisių ir žemės savininko prievolių teisinio registravimo tvarka.

Įstatymo įgyvendinimą detalizuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimas Nr. 1129 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ [75].

6. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas [28]. Jame apibūdinamas nekilnojamojo turto kadastro turinys, registruojamo nekilnojamojo turto objekto kadastro duomenys, juos nustatančių asmenų teisės, pareigos ir atsakomybė, kadastro tvarkytojo funkcijos, nekilnojamojo daikto pažymėjimo kadastro žemėlapyje tvarka.

Įstatymą detalizuojantys teisės aktai:

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ [73];
- Žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. 522 „Dėl Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“ [96].

7. Civilinis kodeksas [3]. Tai pagrindinis įstatymas, reglamentuojantis daugumą civilinių santykių. Jeigu yra Civilinio kodekso ir kitų įstatymų prieštaravimų, taikomos Civilinio kodekso normos, išskyrus atvejus, kai šis kodeksas pirmenybę suteikia kitų įstatymų normoms.

Civilinio kodekso dalys, susiję su žemės santykiais:

1) Ketvirtoji knyga „Daiktinė teisė“. Knygoje apibūdinami nekilnojamieji ir kiti daiktai, daiktinės teisės sąvoka, daikto valdytojas, nuosavybės teisė, žemės sklypo savininko teisių turinys, turto patikėjimo teisė, servitutai, hipoteka, įkeitimas, daiktų bei daiktinių teisių ir juridinių faktų registravimas;
2) Penktoji knyga „Paveldėjimo teisė“. Knygoje apibūdinta: įpėdiniai, paveldėjimas pagal įstatymą, paveldėjimas pagal testamentą;
3) Šeštoji knyga „Prievolių teisė“. Knygoje apibūdinta: pirkimo-pardavimo sutartys, daiktų pardavimas aukciono būdu, mainų sutartys, dovanojimo sutartys, nuomos sutartys, žemės nuomos sutarties turinys ir sudarymo bei nutraukimo tvarka, neatlygintinis naudojimasis daiktu (panauda) ir turto patikėjimo sutartys.

8. Saugomų teritorijų įstatymas [34]. Jame apibūdinamos Lietuvos Respublikos saugomos teritorijos, nustatyti reikalavimai šių teritorijų planavimui, naudojimui ir apsaugai, jose esančių žemės savininkų ir naudotojų teisės ir pareigos;

9. Sodininkų bendrijų įstatymas [35]. Jame nustatyti reikalavimai mėgėjiškų sodų teritorijų tvarkymui, sodininkų bendrijų steigimo ir valdymo tvarka, bendrijų narių teisės ir pareigos.

10. Teritorijų planavimo įstatymas [37]. Jame nustatyta tvarka, kaip rengti bendruosius, specialiuosius ir detaliuosius planus, šių dokumentų rengimo organizatoriai ir rengėjai, visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese tvarka, valstybinė teritorijų planavimo priežiūra;

Detalizuojant bei įgyvendinant įstatymus, priimami Vyriausybės nutarimai, ministerijų ir kitų valstybės institucijų vadovų įsakymai ar kiti norminiai teisės aktai (taisyklės, išaiškinimai ir kt.), savivaldybių tarybų sprendimai. Šie poįstatyminiai teisės aktai laikomi norminiais, kadangi juose įtvirtintos bendro pobūdžio teisės normos, aiškinant, kaip įstatymų nuostatos turi būti įgyvendinamos praktikoje.

2. Valdymo institucijų kompetencija reguliuojant žemės santykius

Lietuvos Respublikos Seimas:

- leidžia ir tikslina įstatymus;
- tvirtina administracinių vietovių ribų pakeitimus;
- tvirtina planavimo dokumentus, numatančius šalies teritorijos tvarkymo ir naudojimo strategines kryptis.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė:

- priima nutarimus, kurie detalizuoja įstatymų nuostatas valstybinės žemės nuosavybės, žemės valdymo, naudojimo, disponavimo ja ir kitais žemės santykių reguliavimo klausimais;
- nustato licencijų rengti žemėtvarkos planavimo dokumentus išdavimo tvarką;
- nustato žemėtvarkos planavimo dokumentų valstybinės priežiūros tvarką;
- priima sprendimus dėl valstybinės žemės perdavimo patikėjimo teise;
- tvirtina gyvenamųjų vietovių ribų pakeitimus;
- tvirtina apskričių teritorijų bendruosius planus ir valstybinių parkų planavimo schemas;
- tvirtina programas, numatančias šalies ir regionų ūkinės veiklos plėtojimą ir žemės naudojimo reguliavimą.

Žemės ūkio ministerija ir Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos:

- formuoja valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo, žemės reformos, nekilnojamojo turto kadastro, žemės apskaitos, geodezijos, kartografijos ir georeferencinių duomenų bazių kūrimo srityje;
- nustato valstybinio geodezinio pagrindo, krašto kartografavimo ir georeferencinių duomenų bazių strategiją;

- metodiškai vadovauja žemės tvarkymo ir administravimo, žemės reformos, žemėtvarkos projektavimo, krašto kartografavimo, valstybinio geodezinio pagrindo tvarkymo, georeferencinių duomenų bazių kūrimo ir atnaujinimo, nekilnojamojo turto objektų ribų pažymėjimo kadastro žemėlapyje darbų vykdymui ir kontroliuoja šiuos darbus;
- planuoja valstybės biudžeto lėšomis vykdomus žemėtvarkos, žemės informacinės sistemos kūrimo, nekilnojamojo turto kadastro, žemės valstybinės apskaitos darbus ir kontroliuoja, kaip jie vykdomi; administruoja valstybės biudžeto ir specialiųjų programų, įskaitant Europos Sąjungos, lėšas, skiriamas nurodytiems darbams bei kontroliuoja, kaip jos naudojamos;
- organizuoja šalies žemės fondo būklės ir dirvožemio savybių tyrimus;
- koordinuoja valstybinę žemės naudojimo kontrolę;
- įstatymų nustatytais atvejais atlieka žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo valstybinę priežiūrą;
- atstovauja valstybei bylose dėl sprendimų, susijusių su valstybinės žemės perleidimu, nuoma ar perdavimu naudotis neatlygintinai, priimtų pažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, panaikinimo, šių sprendimų pagrindu sudarytų žemės sandorių pripažinimo negaliojančiais bei sandorių dėl valstybinės žemės, kai kita šalis nevykdo sandorio sąlygų, pripažinimo negaliojančiais ar nutraukimo prieš terminą;
- kaupia informaciją žemės tvarkymo ir administravimo bei žemės reformos klausimais;
- išduoda licencijas rengti žemėtvarkos planavimo dokumentus;
- teikia pasiūlymus ir rengia medžiagą Vyriausybei dėl žemės santykius reguliuojančių norminių dokumentų tvirtinimo ar tikslinimo;
- tiria fizinių ir juridinių asmenų skundus dėl žemės nuosavybės ar naudojimo teisių pažeidimo, jeigu šių asmenų netenkina apskričių viršininkų, išnagrinėjusių šiuos skundus, atsakymai.

Apskričių viršininkai (apskrities teritorijoje):

- įgyvendina valstybės politiką teritorijos planavimo, žemės naudojimo ir apsaugos srityse;
- įgyvendina žemės reformą, priima sprendimus dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo ir valstybinės žemės perdavimo ar suteikimo nuosavybėn;
- parduoda ar kitaip perleidžia savivaldybių ir privačion nuosavybėn valstybinę žemę, išskyrus privatizavimo objektams priskirtus žemės sklypus ir žemės sklypus, perduodamus neatlygintinai savivaldybių nuosavybėn;
- veikia valstybės vardu įsigyjant privačią žemę valstybės nuosavybėn ir valstybei paveldint žemę;

- perduoda neatlygintinai naudotis arba išnuomoja valstybinę žemę, išskyrus žemę, kuri perduota patikėjimo teise savivaldybėms;
- organizuoja žemėtvarkos darbus, kurių reikia formuojant valstybinės žemės sklypus bei ūkių žemėvaldas ir gerinant žemės naudojimą;
- tvirtina žemės reformos žemėtvarkos projektus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ir žemės konsolidacijos projektus;
- atlieka detaliųjų planų ir kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo valstybinę priežiūrą;
- sprendžia žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo klausimus;
- nustato žemės servitutus bei specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;
- tvirtina paženklintų vietovėje arba patikslintų, atlikus kadastrinius matavimus, žemės sklypų plotą ir kitus kadastro duomenis;
- teikia duomenis Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui valstybinės žemės sklypams įregistruoti;
- kontroliuoja planuojamų darbų, susijusių su žemės naudmenų būklės ir žemės naudojimo sąlygų pakeitimu, derinimą su žemėtvarkos planavimo dokumentų sprendiniais;
- organizuoja ir vykdo valstybinę žemės naudojimo kontrolę.

Savivaldybių tarybos arba jų administracijos direktoriai (savivaldybės teritorijoje):

- teisės aktų nustatytais atvejais tvirtina ir įgyvendina savivaldybės teritorijai arba jos daliai rengiamus bendruosius planus ir derina arba tvirtina žemėtvarkos planavimo dokumentus;
- tvirtina detaliuosius planus;
- teikia sąlygas rengti ir derina savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentus;
- išnuomoja ir perduoda neatlygintinai naudotis savivaldybei nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus, taip pat valstybinės žemės sklypus, Vyriausybės nutarimais perduotus patikėjimo teise savivaldybei;
- teikia apskrities viršininkui pasiūlymus dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir visuomenės poreikiams reikalingų privačios žemės sklypų paėmimo;
- organizuoja nuosavoje žemėje, taip pat valstybinėje žemėje, kuri patikėjimo teise perduota savivaldybei, žemėtvarkos darbus žemės naudojimui gerinti.

Institucijos, kurioms Lietuvos Respublikos Vyriausybė yra perdavusi valstybinę žemę patikėjimo teise (miškų urėdijos, rezervatų ir nacionalinių parkų administracijos, Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, krašto apsaugos institucijos ir kt.)**:**

- organizuoja valdomos teritorijos planavimo darbus;
- finansuoja valdomos teritorijos tvarkymo darbus (kelių ir komunikacijų tiesimą, miško sodinimą, melioracijos įrenginių remontą ir kt.);
- įstatymų nustatytais atvejais ir sąlygomis gali šią žemę išnuomoti.

Valdymo institucijų sprendimus žemės santykių reguliavimo klausimais ruošia šių institucijų administracijos darbuotojai – žemėtvarkininkai, teisininkai ir kiti specialistai.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinės žemės tarnybos) struktūrą sudaro: Žemės tvarkymo departamentas, Kadastrų ir GIS departamentas, Teisės skyrius, Finansų ir ekonomikos skyrius ir Bendrųjų reikalų skyrius. Tarnybai vadovauja generalinis direktorius. Žemės tvarkymo departamente yra Žemės reformos, Žemės reformos kontrolės ir Žemėtvarkos skyriai. Kadastrų ir GIS departamente yra Nekilnojamojo turto kadastro, GIS ir kartografijos, Geodezijos ir Fondų skyriai.

Apskričių viršininkų administracijose žemėtvarkos funkcijas vykdo Žemės tvarkymo departamentai, kurių sudėtyje yra struktūriniai padaliniai apskrityje ir teritoriniai padaliniai (žemėtvarkos skyriai) rajonuose bei kitose kaimiškose savivaldybėse ir didžiuosiuose miestuose. Žemės tvarkymo departamentams vadovauja direktoriai, žemėtvarkos skyriams – skyrių vedėjai. Teritoriniams žemėtvarkos skyriams priklauso darbuotojai savivaldybės centre ir po 1–2 žemėtvarkos specialistus seniūnijose. Kai kurių savivaldybių administracijos taip pat turėjo savo žemėtvarkos specialistus.

Įgyvendinant Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004–2008 metų programą, Vyriausybės nutarimu (2006 03 14, Nr. 249) numatyta, kad per antrąjį centrinių ir teritorinių valstybinio administravimo subjektų ir savivaldybių vykdomų funkcijų perskirstymo etapą bus atliekamas žemėtvarkos funkcijų perskirstymas tarp savivaldybių ir apskričių viršininkų. Baigus atkurti nuosavybės teises į žemę, savivaldybėms numatyta priskirti šias žemėtvarkos funkcijas:

1) įgyvendinti žemės reformą: finansuoti žemės reformos darbus, atlikti žemės reformos darbų užsakovo funkcijas;
2) organizuoti žemės konsolidacijos projektų rengimą;
3) keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;
4) organizuoti savivaldybės ir gyvenamosios vietovės lygmens žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimą ir tvirtinimą.

Apskričių viršininkams liktų priskirtos šios žemės tvarkymo funkcijos:

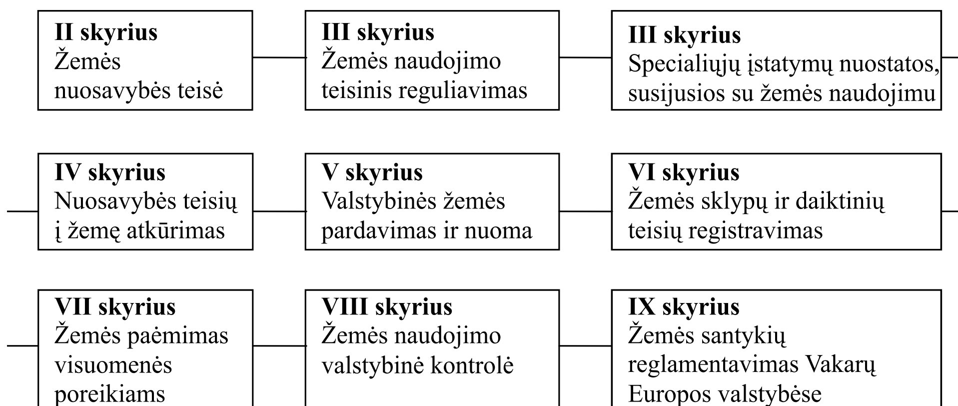
1) organizuoti regioninių žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimą;
2) atlikti žemėtvarkos, geodezijos, topografijos, kartografijos ir geoinformatikos darbų valstybinę priežiūrą ir kontrolę;
3) sudaryti valstybinės žemės pirkimo ir pardavimo, nuomos, panaudos ir mainų sutartis;
4) nagrinėti prašymus paimti žemę visuomenės poreikiams, priimti sprendimus paimti žemę visuomenės poreikiams;

5) vykdyti žemės naudojimo valstybinę kontrolę.

Priėmus atitinkamų įstatymų pataisas, apskričių viršininkų administracijos Žemės tvarkymo departamentus numatoma reorganizuoti, sumažinant darbuotojų skaičių. Atitinkamai savivaldybėms perduotoms funkcijoms, savivaldybių administracijose bus steigiami žemėtvarkos skyriai.

3. Žemės teisės dalyko sudėtinių dalių sąsajos

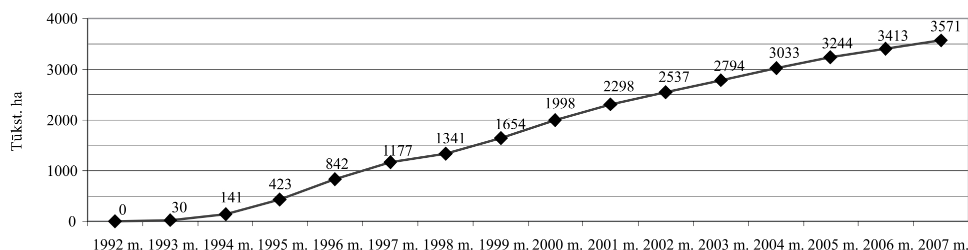
Vadovėlyje „Žemės teisė“ žemės santykius reglamentuojančios teisės normos išdėstytos tokiu nuoseklumu:



II skyriuje apibūdinamos pagrindinės sąvokos, žemės priklausomybė nuosavybės teise, bendroji žemės nuosavybė. Pateikti teisės aktų reikalavimai žemės sandorių sudarymui, kai ji perleidžiama kitų asmenų nuuosavybėn. Išdėstoma privačios žemės nuomos sutarčių sudarymo tvarka, žemės paveldėjimo procesas, žemės perleidimo ir įsigijimo sąlygos.

Pagal žemės teisinio registravimo duomenis 2007 m. sausio 1 d. Lietuvoje valstybinės žemės plotas sudarė 2958,0 tūkst. ha (45,3 proc.), savivaldybių žemės plotas – 0,5 tūkst. ha (0,01 proc.), privačios žemės plotas – 3571,5 tūkst. ha (54,7 proc.). Žemės reformos procese, atkuriant nuosavybės teises į žemę bei parduodant valstybinę žemę, privačios žemės plotas nuolat didėja (žr. 3 pav.), o valstybinės žemės plotas – mažėja. Iš viso per 2005 metus dėl žemės grąžinimo ar perdavimo nuosavybėn atkuriant nuosavybės teises valstybinės žemės plotas sumažėjo 179,3 tūkst. ha, per 2006 metus – atitinkamai 158,5 tūkst, ha. Per 2005 metus parduota 46,2 tūkst. ha valstybinės žemės, iš to ploto 41,2 tūkst. ha – žemės ūkio veiklai, per 2006 metus – atitinkamai 60,2 tūkst. ha, iš jų 55,2 tūkst. ha žemės ūkio veiklai. Išnuomotų ir įregistruotų Nekilnojamojo turto registre valstybinės žemės sklypų plotas 2007 m. sausio 1 d. sudarė 232,6 tūkst. ha (73,6 tūkst. sutarčių), iš to ploto žemės ūkio paskirties žemės – 190,0 tūkst. ha, kitos paskirties žemės –

41,0 tūkst. ha. Valstybinės žemės, suteiktos naudotis pagal panaudos sutartis, plotas 2007 m. sausio 1 d. sudarė 27,4 tūkst. ha (5,8 tūkst. sutarčių), iš to ploto žemės ūkio paskirties žemės – 10,8 tūkst. ha. Nekilnojamojo turto registre 2007 m. sausio 1 d. buvo įregistruota 64,1 tūkst. patikėjimo teise valdomų valstybinės žemės sklypų, kurių bendras plotas – 87,0 tūkst. ha.



3 pav. Privačios žemės ploto augimas Lietuvoje 1992 – 2006 m.(sausio 1 d.)

Didžiausias galimybes disponuoti žeme turi privačios žemės savininkai (žr. 1 lentelę).

1 lentelė. **Disponavimo žeme būdai**

Žemės perleidimo ir perdavimo valdyti ar naudotis būdai	Valstybinė žemė	Savivaldybių žemė	Privati žemė
Žemės pirkimas - pardavimas	+	+	+
Žemės suteikimas ar perdavimas nuosavybėn neatlygintinai	+	-	-
Žemės dovanojimas	-	-	+
Žemės mainai	+*	-	+
Žemės įkeitimas	-	-	+
Žemės suteikimas patikėjimo teise	+*	-	-
Žemės nuoma	+	+	+
Žemė panauda	+	+*	+

Pastaba* tik įstatymų nustatytais atvejais

Kasmet Lietuvoje parduodama ar dovanojama apie 7 proc. privačios žemės sklypų. Privačios žemės perleidimą kitų asmenų nuosavybėn daugiausia apsprendžia pirkėjų ar kitų būsimų žemės įgijėjų poreikis valdyti žemės sklypus ir juos naudoti tam tikrai veiklai (žr. 2 lentelę).

2 lentelė. **Privačios žemės perleidimo apimtys Lietuvoje 2004–2006 metais**

Rodikliai	Metai			Proc. per metus
	2004	2005	2006	
Perleistų nuosavybėn privačios žemės sklypų skaičius, tūkst.	82,2	102,5	116,7	6,8 - 7,2
Iš jų:				
- sodininkų bendrijų narių sodų sklypų	10,7	10,3	10,2	5,0 - 5,3
- kitos žemės ūkio paskirties žemės sklypų	34,6	49,6	58,0	5,4 - 6,3
- miškų ūkio paskirties žemės sklypų	8,6	8,8	9,0	6,3 - 7,0
- namų valdų žemės sklypų	23,5	25,3	17,9	8,8 - 9,8
- kitų kitos paskirties žemės sklypų	4,7	2,5	6,2	2,4 - 5,7
- kitų žemės sklypų	0,1	6,0	15,4	x
Parduotos žemės plotas, tūkst. ha	122,9	158,0	156,0	x
Dovanotos žemės plotas, tūkst. ha	46,2	53,7	63,1	x
Iš viso perleista žemės, tūkst. ha	169,1	211,7	219,1	5,6 - 6,4
Iš to ploto:				
- žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų sodų sklypų)	126,9	169,3	177,4	5,2 - 6,3
- miškų ūkio paskirties žemė	35,8	35,3	32,9	6,2 - 6,9
- kita žemė	6,4	7,1	8,8	8,3 - 8,9

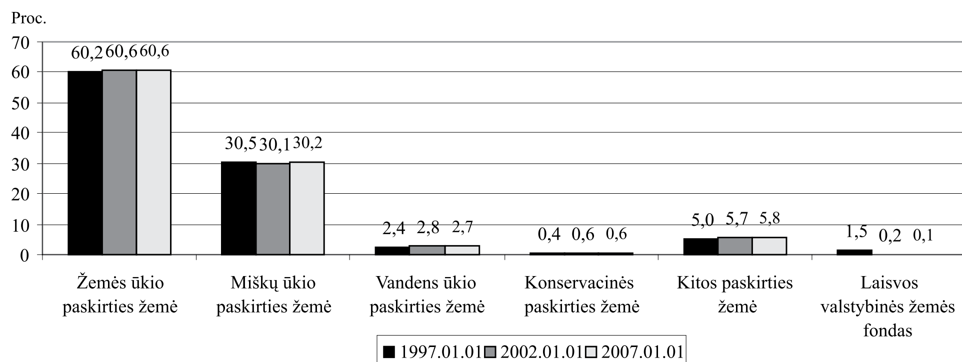
Šaltinis: VĮ Registrų centro statistiniai duomenys.

Kiekvieną metų ketvirtį 6–6,5 tūkst. privačios žemės sklypų įkeičiama. Iš jų 2–2,5 tūkst. sudaro žemės ūkio paskirties žemės sklypai (10–15 tūkst. ha). Nekilnojamojo turto registre 2007 m. sausio 1 d. buvo įregistruota 61,6 tūkst. išnuomotų privačios žemės sklypų (418,2 tūkst. ha), iš jų 58,6 tūkst. (415,6 tūkst. ha) žemės ūkio paskirties žemės sklypų.

Bendros sąsajos su V, VI, VII ir VIII skyriais.

III skyriuje supažindinama su žemės naudojimo sąlygomis, kurios nustatomos žemės naudotojams. Jais gali būti patys žemės savininkai, žemės nuomininkai ar asmenys, naudojantys žemę pagal panaudos sutartis. Skyriuje išdėstytos žemės naudotojų teisės ir pareigos, pateikiamas žemės skirstymas pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, žemės naudojimo būdą ir pobūdį. Pateikiama kiekvienos paskirties žemės naudojimo specifika. Apibūdinami žemės naudojimo apribojimai, nustatyti atsižvelgiant į aplinkos apsaugos, sanitarinius, statinių apsaugos, derlingojo dirvožemio apsaugos ir kitus reikalavimus. Aprašyti žemės servitutai ir išaiškinta jų nustatymo tvarka. Išdėstyti reikalavimai naudojant žemę naudingųjų iškasenų eksploatavimui, pastatų ir įrenginių statybai, miško įveisimui, medžioklei.

Šalies žemės fondo pasiskirstymas pagal kategorijas yra palyginti stabilus (žr. 4 pav.).



4 pav. Lietuvos Respublikos žemės fondo struktūra pagal kategorijas, proc.

Šaltinis: VĮ Registrų centro statistiniai duomenys.

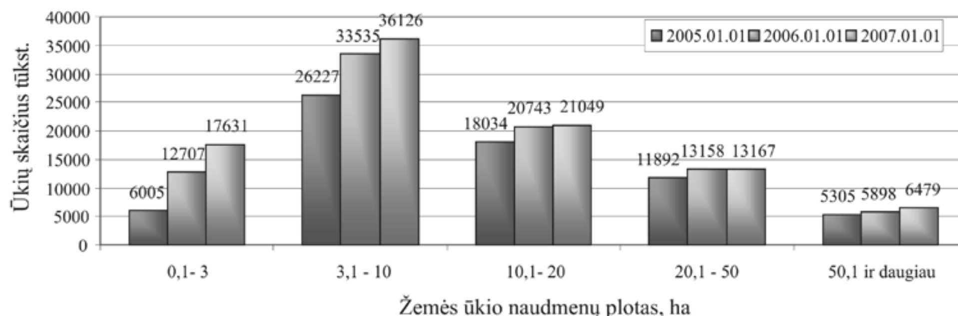
Pagal žemės valstybinės apskaitos statistinius duomenis 2007 m. sausio 1 d. Lietuvoje žemės ūkio paskirties žemė užėmė 3954,6 tūkst.ha, iš jos privati žemė – 2876,2 tūkst.ha (717,3 tūkst. žemės savininkų); miškų ūkio paskirties žemė – 1972,2 tūkst. ha, iš jos privati žemė – 610,1 tūkst. ha (153,1 tūkst. žemės savininkų); vandens ūkio paskirties žemė – 176,9 tūkst. ha, iš jos privati žemė – 0,7 tūkst. ha (0,3 tūkst. žemės savininkų); konservacinės paskirties žemė – 42,8 tūkst. ha, iš jos privati žemė – 0,1 tūkst. ha; kitos paskirties žemė – 378,6 tūkst.ha, iš jos privati žemė – 84,4 tūkst.ha (386,1 tūkst. žemės savininkų); laisvos valstybinės žemės fondas – 4,9 tūkst.ha.

Kiekvienoje žemių kategorijoje vyrauja žemės naudojimo paskirtį atitinkančios žemės naudmenos. Žemės ūkio paskirties žemėje žemės ūkio naudmenos sudaro 85,1 proc., miškai – 4,9 proc. Miškų ūkio paskirties žemėje miškai užima 94,8 proc., žemės ūkio naudmenos – 1,5 proc. Konservacinės paskirties žemėje miškai, pelkės ir vandenys užima 88,4 proc. Kitos paskirties žemėje keliai ir užstatytos teritorijos bei pažeista žemė užima 58,8 proc., žemės ūkio naudmenos – 19,5 proc., nenaudojama žemė – 8,7 proc.

Iš viso Lietuvoje bendras 6530,0 tūkst. ha žemės fondas (be teritorinės jūros) pagal žemės naudmenas 2007 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: žemės ūkio naudmenos – 3468,4 tūkst. ha (iš jų ariamoji žemė – 2928,0 tūkst. ha, sodai – 59,6 tūkst. ha, pievos ir natūralios ganyklos – 480,8 tūkst. ha), miškai – 2115,2 tūkst. ha, keliai – 132,1 tūkst. ha, užstatytos teritorijos – 180,1 tūkst. ha, vandenys – 262,2 tūkst. ha, medžių ir krūmų želdiniai – 74,9 tūkst. ha, pelkės – 119,9 tūkst. ha, pažeista žemė – 23,5 tūkst. ha, nenaudojama žemė – 153,7 tūkst. ha.

Žemės ūkio paskirties žemės pagrindiniai naudotojai yra ūkininkai, žemės ūkio veikla užsiimantys juridiniai asmenys ir asmeninį ūkį turintys kaimo gyventojai.

Ūkininkų ūkių registre įregistruotų ūkių skaičius: 2006 m. sausio 1 d. – 86041, 2007 m. sausio 1 d. – 94452. Ūkininkai 2005 m. deklaravo 1679,4 tūkst. ha savo naudojamų žemės ūkio naudmenų, 2006 m. – 1806,4 tūkst. ha. Vidutiniškai vienam ūkiui teko 19 ha žemės ūkio naudmenų, iš jų tik apie 45–50 proc. nuosavybės teise turimoje žemėje. Ūkininkų ūkių skaičiaus pagal jų dydį pokyčiai pateikti 5 pav.



5 pav. Ūkininkų ūkių skaičius pagal jų naudojamų (deklaruotų) žemės ūkio naudmenų plotą

Šaltinis: VĮ Registrų centro statistiniai duomenys.

Juridiniai asmenys 2005 m. naudojo (deklaravo) apie 338 tūkst. ha žemės ūkio naudmenų, iš kurių 43 tūkst. ha buvo įsigiję nuosavybės teise. Daugiau kaip 2000 ha žemės naudojo 43 ūkiai, 1001–2000 ha – 78 ūkiai, 501–1000 ha – 140 ūkių, 51–500 ha – 161 ūkis.

Iš viso 2005 m. ūkininkai ir juridiniai asmenys naudojo 2017 tūkst. ha žemės ūkio naudmenų, asmeninio ūkio žemės naudotojai ir smulkias žemėvaldas turintys žemės savininkai – 554 tūkst. ha žemės ūkio paskirties žemėje esančių žemės ūkio naudmenų, sodininkų bendrijų nariai – 16 tūkst. ha. Nenaudojamos (apleistos) valstybinėje žemėje esančios žemės ūkio naudmenos sudarė 256 tūkst. ha, nedeklaruotos privačioje žemėje esančios žemės ūkio naudmenos – 522 tūkst. ha, iš jų apie 400 – 450 tūkst. ha gali būti nenaudojama (apleista).

Pagal priklausymą nuosavybės teisės subjektams 2006 m. sausio 1 d. žemės ūkio paskirties žemė (be mėgėjiškų sodų žemės) pasiskirstė taip:

- privati fizinių asmenų žemė (2690,0 tūkst. ha). Iš 473,3 tūkst. žemės savininkų 233,8 tūkst. valdė iki 3 ha, 173,1 tūkst. – 3,1–10 ha, 63,8 tūkst. – 10,1–50 ha, 2,4 tūkst. – 50,1–150 ha, 0,2 tūkst. – daugiau kaip 150 ha;
- privati juridinių asmenų žemė (46,8 tūkst. ha). Iš 905 žemės savininkų 322 valdė iki 3 ha, 201 – 3,1 – 10 ha, 219 – 10,1 – 50 ha, 82 – 50,1 – 150 ha, 63 – 150,1 – 500 ha, 18 – daugiau kaip 500 ha;

- valstybinė žemė (1199,3 tūkst. ha). Iš šio ploto gyventojų asmeninio ūkio žemė sudarė 276,8 tūkst. ha, valstybės įmonių, mokslo ir mokymo įstaigų naudojama žemė – 14,1 tūkst. ha, fizinių asmenų nuomojama žemė – 333,8 tūkst. ha, juridinių asmenų nuomojama žemė – 99,2 tūkst. ha, nesuteikta naudotis ir neišnuomota žemė – 472,4 tūkst. ha.

Per 2006 metus fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančios žemės ūkio paskirties žemės plotas padidėjo 91,4 tūkst. ha, juridinių asmenų privati žemė – 33,1 tūkst. ha. Iš jos asmeninio ūkio žemės naudotojai (106,2 tūkst.) naudojo 223,7 tūkst. ha. Nesuteiktos naudotis ir neišnuomotos žemės plotas sudarė 430,0 tūkst. ha, iš jų 224,9 tūkst. ha žemės ūkio naudmenų.

Privačią miškų ūkio paskirties žemę naudoja fiziniai ir juridiniai asmenys. Iš viso 2006 m. sausio 1 d. Lietuvoje 144935 fiziniai asmenys valdė ir naudojo 574,7 tūkst. ha, 684 juridiniai asmenys – 10,7 tūkst. ha privačios miškų ūkio paskirties žemės. Per 2006 metus fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausantis miškų ūkio paskirties žemės plotas padidėjo 19,2 tūkst. ha, juridinių asmenų privati žemė – 5,5 tūkst. ha.

Bendros sąsajos su VI, VII ir IX skyriais.

IV skyriuje pateikiamos specialiųjų įstatymų pagrindinės nuostatos, reikalingos:

- valstybės sienos bei jos apsaugos reikalavimų apibūdinimui;
- nekilnojamųjų kultūros vertybių tvarkymo apibūdinimui;
- kelių ir geležinkelių juostų bei apsaugos zonų režimo nustatymui;
- ūkininkavimo sąlygų nustatymui valstybiniuose ir privačiuose miškuose;
- vandens išteklių ir paviršinio vandens telkinių naudojimo apibūdinimui;
- žemės gelmių išteklių naudojimo tvarkos nustatymui;
- žemės ir kito nekilnojamojo turto mokesčių apibūdinimui.

Apie gamtos išteklius, kurių naudojimas susijęs su žemės santykių teisiniu reglamentavimu, galima spręsti iš žemiau pateikiamų apimčių.

Pagal valstybinę miškų apskaitą miško žemė 2005 m. sudarė 2091,2 tūkst. ha, iš jos apaugusi mišku 1988 tūkst. ha. I grupės (rezervatiniai) miškai sudarė 25,2 tūkst. ha (1,2 proc.), II grupės (specialios paskirties) miškai – atitinkamai 253,1 tūkst. ha (12,1 proc.), III grupės (apsauginiai) miškai – 3363 tūkst. ha (16,1 proc.), IV grupės (ūkiniai) miškai – 1476,6 tūkst. ha (70,6 proc.). II grupėje ekosistemų apsaugos miškai užėmė 185,8 tūkst. ha (8,9 proc.), rekreaciniai miškai – 67,3 tūkst. ha (3,2 proc.). Miškų struktūra pagal vyraujančias medžių rūšis pateikta 3 lentelėje.

Valstybiniuose miškuose, sudarančiuose 2/3 visų miškų, 2004 m. buvo iškirsta 2612,0 tūkst. m^3 padarinės medienos, iš to skaičiaus 1871,9 tūkst. m^3 – pagrindinio naudojimo kirtimais. Per 2004 metus atkurta 10 tūkst. ha iškirsto miško, įveista miško naujoje vietoje 1,1 tūkst. ha plote.

3 lentelė. **Lietuvos Respublikos miško medynų sudėtis 2005 m.**

Medynai	Plotas		Medienos tūris	
	tūkst. ha	proc.	tūkst. m^3	proc.
Pušynai	719,3	36,2	170336	43,3
Eglynai	432,7	21,8	81536	20,7
Beržynai	409,9	20,6	67617	17,2
Juodalksnynai	131,8	6,6	25905	6,6
Baltalksnynai	125,5	6,3	16087	4,1
Drebulynai	62,9	3,2	12967	3,3
Uosynai	48,8	2,5	8308	2,1
Ąžuolynai	38,6	1,9	7466	1,9
Kitos medžių rūšys	18,2	0,9	3016	0,8
Iš viso:	1987,7	100	393238	100

Šaltinis: Statistikos departamentas. Gamtiniai ištekliai ir aplinkos apsauga. 2004.

Pagal Vyriausybės nutarimu (1999 06 09, Nr. 757) patvirtintą valstybinės reikšmės automobilių kelių sąrašą Lietuvoje yra 17 magistralinių kelių (1850,7 km), 128 krašto keliai (4927,7 km) ir 1609 rajoniniai keliai (14824,4 km).

Vyriausybės nutarimais (2003 10 14, Nr. 1268; 2005 03 03, Nr. 240) patvirtintų valstybinės reikšmės vidaus vandens telkinių plotas Lietuvoje – 167,5 tūkst. ha, iš jų Kuršių marios – 41,3 tūkst. ha, ežerai (960) – 75,43 tūkst. ha, tvenkiniai (478) – 21,66 tūkst. ha, upės (662, ilgis – 15353 km) – 29,1 tūkst.ha. 2004 metais buvo paimta 5450 mln. m^3 vandens, iš to skaičiaus 157 mln. m^3 požeminio. Energetikos reikmėms suvartota 5411 mln. m^3 vandens, ūkio ir buities reikmėms – 98,5 mln. m^3, žuvininkystei – 74,5 mln. m^3, pramonės reikmėms – 47,5 mln. m^3. Į paviršinio vandens telkinius išleista 5418,6 mln. m^3 nuotekų, iš jų švarių (nereikalingų valyti) – 5247,0 mln. m^3, užterštų ir išvalytų – 106,4 mln. m^3, užterštų ir nepakankamai išvalytų – 65,2 mln. m^3.

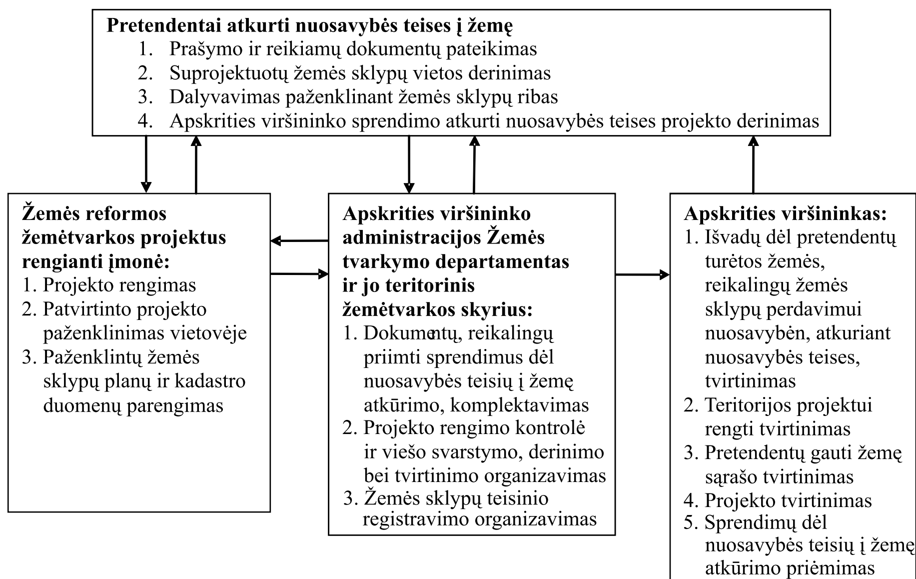
Išžvalgytų naudingųjų iškasenų ištekliai Lietuvoje 2005 m. sausio 1 d. sudarė: naftos – 4,4 mln. t; gydomosios durpės – 1,6 mln. m^3, kitos durpės – 582,5 mln. m^3, klintys – 1101,9 mln. t, dolomitas – 250 mln. m^3, opoka – 33,7 mln. t, sapropelis – 202,0 mln. t, anhidritas – 101,5 mln. t, gipsas – 25,5 mln. t, kreidos mergelis – 17,1 mln. t, klinties tufas – 1,6 mln. t, molis – 248,2 mln. m^3, smėlis ir žvyras – 1700,1 mln. m^3. Per 2004 m. naudingųjų iškasenų gavyba sudarė: nafta – 301,8 tūkst. t, gydomosios durpės – 1,63 tūkst. m^3, kitos durpės – 360,7 tūkst. t, klintys – 1178 tūkst. t, dolomitas – 1016 tūkst. m^3, molis – 261 tūkst. m^3, smėlis ir žvyras – 7630 tūkst. m^3.

Bendros sąsajos su III ir IX skyriais.

V skyriuje išdėstyta žemės reformos darbų organizacija ir procedūrų, reikalingų įteisinant nuosavybėn žemę pretendetams į nuosavybės teisių atkūrimą, teisinis reglamentavimas. Atskiruose poskyriuose aptarta:

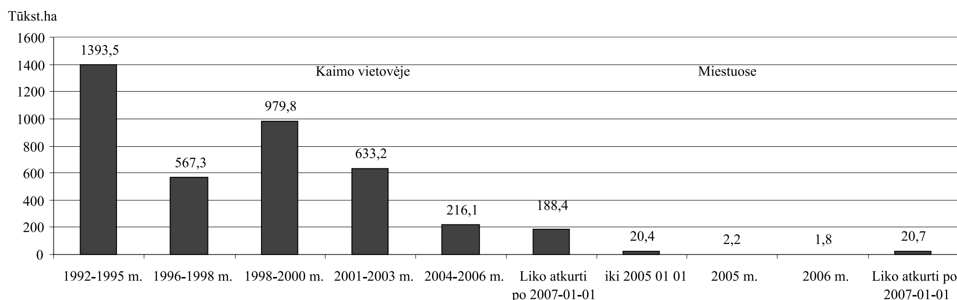
- reikalavimai piliečiams, pageidaujantiems atkurti nuosavybės teises į žemę;
- dokumentai, pateikiami nuosavybės teisių į žemę atkūrimui;
- žemė, kuri priskiriama valstybės išperkamai (negrąžinamai natūra) žemei;
- žemės grąžinimas natūra kaimo vietovėje;
- žemės perdavimas nuosavvybėn neatlygintinai;
- nuosavybės teisių atkūrimas į miestų žemę;
- atlyginimas už valstybės išperkamą žemę.

Žemės reformos procedūrų dalyvių sąveika pavaizduota 6 paveiksle.



6 pav. Žemės reformos proceso dalyvių funkcijos, atkuriant nuosavybės teises į žemę

Nuosavybės teisių į žemę atkūrimo darbų apimtys Lietuvos miestuose ir kaimo vietovėje pateiktos 7 paveiksle.



7 pav. Nuosavybės teisių į žemę atkūrimo apimčių pokyčiai 2001 – 2006 m.

Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM.

Bendros sąsajos su II, III ir VII skyriais.

VI skyriuje išdėstyta tvarka, kaip parduodama ir išnuomojama valstybinė žemė neaukciono tvarka arba aukciono tvarka. Išskirtos kelios valstybinės žemės kategorijos, kur šie darbai vykdomi skirtinga tvarka Tai:

- naudojamų žemės sklypų pardavimas ir nuoma ne žemės ūkio veiklai;
- naujų žemės sklypų pardavimas ir nuoma ne žemės ūkio veiklai;
- žemės ūkio paskirties žemės pardavimas ir nuoma žemės ūkio veiklos subjektams;
- sodininkų bendrijų sodų sklypų pardavimas ir nuoma;
- žemės pardavimas užsienio subjektams.

Kartu su nuosavybės teisių į žemę atkūrimu valstybinės žemės pardavimas didina privačios žemės plotus. Atliktų žemės privatizavimo darbų apimtys pateiktos 4 lentelėje.

4 lentelė. **Privačios žemės plotų augimo dinamika**

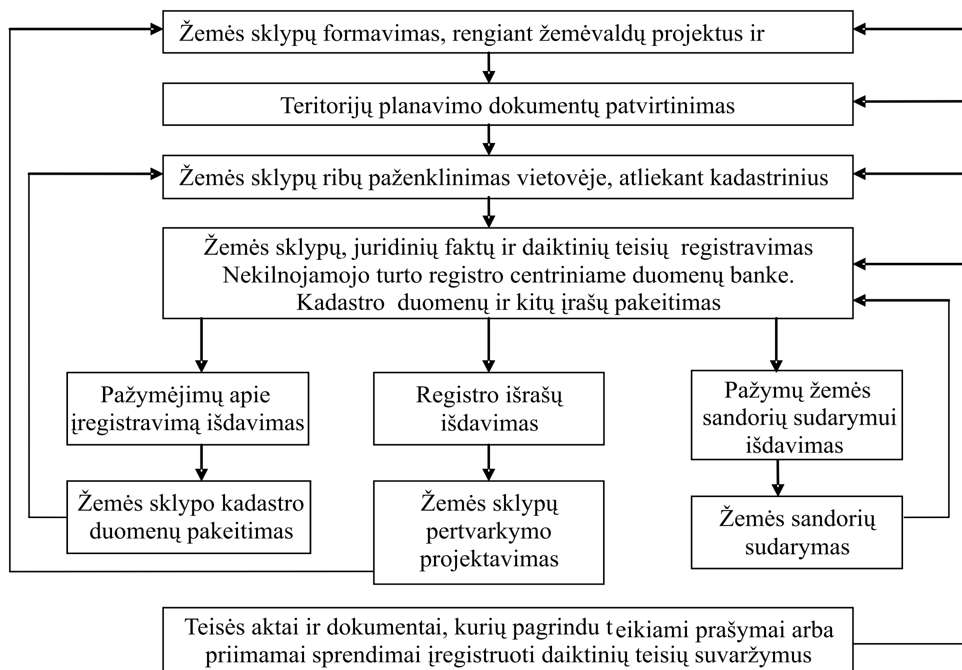
Rodikliai	Žemės sklypų skaičius, tūkst.		Žemės sklypo vidutinis plotas, ha		Bendras privačios žemės plotas, tūkst. ha		Pokyčiai per 6 metus, tūkst. ha	Privačios žemės prognozė, tūkst. ha
	2001 01 01	2007 01 01	2001 01 01	2007 01 01	2001 01 01	2007 01 01		
Žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų sodų)	392,6	906,6	4,8	3,2	1901,9	2862,2	+ 960,3	3400
Sodininkų bendrijų žemė (sodų sklypai)	198,3	208,3	0,067	0,067	13,3	14,0	+ 0,7	20
Miškų ūkio paskirties žemė	77,1	154,6	4,5	3,9	344,3	610,1	+ 265,8	800
Namų valdų žemės sklypai	183,2	326,4	0,20	0,23	37,2	74,3	+ 37,1	110
Kita kitos paskirties žemė	3,6	13,7	0,42	0,78	1,5	10,12	+ 8,6	60
Vandens ūkio ir konservacinės paskirties žemė	-	0,1	-	8,0	-	0,8	+ 0,8	10
Iš viso:	854,8	1609,7	1,9	1,6	2298,2	3571,5	+ 1273,3	4400

Šaltiniai: VĮ Registrų centro statistiniai duomenys; knyga „Žemėtvarka Lietuvoje“ [125].

Bendros sąsajos su II, III ir VII skyriais.

VII skyriuje pateikta nekilnojamojo turto kadastro samprata, išdėstyta žemės sklypų kadastrinių matavimų ir teisinio registravimo tvarka. Apibūdintas nekilnojamojo turto registro turinys ir registravimo tvarka. Išdėstytos nekilnojamojo

turto registro duomenų teikimo sąlygos. Žemės sklypų, juridinių faktų, daiktinių teisių ir šių teisių suvaržymų registravimo Valstybės įmonėje Registrų centre tarpusavio ryšiai apibūdinti 8 paveiksle.



8 pav. Žemės sklypo formavimo (projektavimo), jų teisinio registravimo, žemės sandorių sudarymo ir žemės kadastro duomenų pakeitimo schema

Bendros sąsajos su II, III, V, VI ir VIII skyriais.

VIII skyriuje išdėstytos žemės paėmimo visuomenės poreikiams sąlygos ir šių darbų teisinės bei techninės procedūros. Žemės paėmimas visuomenės poreikiams pagrįstas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsniu, Žemės įstatymo 45-48 straipsniais ir Civilinio kodekso 4. 67 straipsniu. Šių procedūrų principinė schema pateikta 9 paveiksle.

Bendros sąsajos su II, IV ir VII skyriais.

IX skyriuje pateikiama administracinių teisės pažeidimų apibūdinimas ir žemės naudojimo valstybinės kontrolės organizavimo tvarka.

Atskiri Administracinių teisės pažeidimų kodekso straipsniai, numatantys atsakomybę už įstatymų pažeidimus:

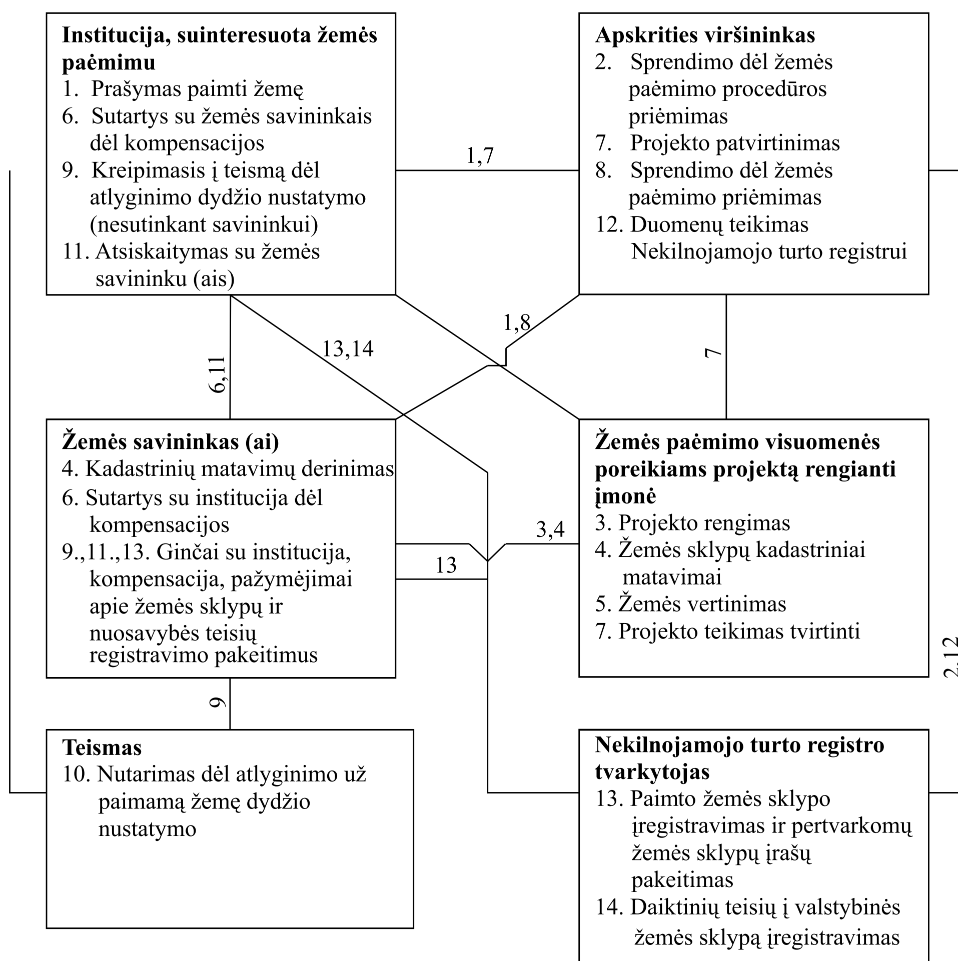
1. Užtikrinant žemės nuosavybės teisės, žemės ūkio naudmenų ir dirvožemio apsaugą: 45; 47; 48; 52; 52-1; 52-2; 72; 100; 101; 103; 104; 107.
2. Naudojant miškus ir miško žemę: 60; 62; 62-1; 63; 64; 65; 68; 70; 72; 78; 78-1; 162.

3. Naudojant žemės gelmes ir statinius: 46; 53; 53-1; 51-2; 91; 145; 145-1; 146; 150; 159; 160; 189-2.
4. Naudojant vandenis: 55; 57; 58; 87; 87-1; 87-3.
5. Užtikrinant aplinkos apsaugą: 51; 51-3; 51-9; 51-13; 51-14; 75; 76; 83-1; 83-2; 85; 86; 89; 161; 161-1.

Bendros sąsajos su II, III ir IV skyriais.

X skyriuje pateikiama Vakarų Europos valstybių teisės aktų, reglamentuojančių žemės santykius, apžvalga. Plačiausiai apibūdinta Švedijos, Ispanijos, Vokietijos, Danijos, Prancūzijos ir Lenkijos teisinė bazė, susijusi su žemės ūkio paskirties teritorijų tvarkymu.

Bendros sąsajos su II, III ir VI skyriais.



9 pav. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams proceso dalyviai

KLAUSIMAI IR UŽDUOTYS

1. Kaip apibūdinsite žemės kaip gamtos ištekliaus savybes?
2. Kaip apibūdinsite žemę kaip nekilnojamojo turto objektą?
3. Kas yra žemės tvarkymo ir administravimo darbai?
4. Kokie asmenys gali turėti Lietuvoje žemės sklypus nuosavybės teise?
5. Kokie subjektai gali būti privačios ir valstybinės žemės naudotojais?
6. Kokios yra pagrindinės institucijos, galinčios priimti norminius teisės aktus žemės valdymo ir naudojimo klausimais?
7. Kokios yra Žemės ūkio ministerijos bei jos struktūrinio padalinio funkcijos formuojant ir įgyvendinant žemės politiką?
8. Kokios yra apskrities viršininko funkcijos reglamentuojant žemės naudojimo sąlygas ir disponuojant valstybine žeme?
9. Kokie yra žemėtvarkos įstaigų struktūriniai padaliniai, jų sistema?
10. Kokių įstatymų pagrindu nustatomos žemės ir kitų gamtos išteklių naudojimo sąlygos?
11. Užduotis: Pateikite skirtumų analizę tarp sprendimų žemės santykių reguliavimo klausimais, kuriuos priima Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nacionalinės žemės tarnybos generalinis direktorius, apskrities viršininkas ir savivaldybės taryba.

II SKYRIUS. ŽEMĖS NUOSAVYBĖS TEISĖ

1. Pagrindinės sąvokos

Daiktinė teisė – tai absoliuti teisė, pasireiškianti teisės turėtojo galimybe įgyvendinti valdymo, naudojimo ir disponavimo teises ar tik kai kurias iš šių teisių [3, 4.20 str.].Yra skiriamos šios žemės savininkų ir naudotojų daiktinės teisės: nuosavybės teisė, turto patikėjimo teisė, hipoteka, servitutas, uzufruktas, ilgalaikė nuoma ir užstatymo teisė.

Daiktinės teisės (išskyrus nuosavybės teisę) subjektas su jam priklausančiu daiktu gali daryti tai, kas jam tiesiogiai leista, o savininkas su jam priklausančiu daiktu – kas jam tiesiogiai neuždrausta.

Nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, bet nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti daiktą (nuosavybės teisės objektą) ir juo disponuoti.

Turto patikėjimo teisė – tai valstybės ar savivaldybės įmonės, įstaigos, organizacijos teisė savo įstatų (nuostatų), taip pat tam tikros rūšies valstybės ar savivaldybės įmonių, įstaigų, organizacijų veiklą reglamentuojančių norminių aktų nustatyta apimtimi, tvarka ir sąlygomis, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti atitinkamai valstybės ar savivaldybės jai perduotą daiktą, juo disponuoti.

Hipoteka – tai teisė esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą apsaugoti turto įkeitimu, įkeisto turto savininkui paliekant nuosavybės teisę.

Servitutas – tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, pasireiškianti teisės naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu) suteikimu arba to daikto savininko, valdytojo teisių juo naudotis apribojimu siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

Uzufruktas – tai asmens gyvenimo trukmei ar apibrėžtam terminui, kuris negali būti ilgesnis už asmens gyvenimo trukmę, nustatyta teisė (uzufruktoriaus teisė) naudoti svetimą daiktą ir gauti iš jo vaisius, produkciją ir pajamas.

Ilgalaikė nuoma (emphyteusis) – tai teisė naudotis kitam asmeniui priklausančiu žemės sklypu ar kitu nekilnojamuoju daiktu nepabloginant jo kokybės, nestatant statinių, nesodinant daugiamečių sodinių ir neatliekant kitų darbų, kurie iš esmės padidintų naudojamos žemės ar kito nekilnojamojo turto vertę, išskyrus atvejus, kai yra nuomotojo sutikimas.

Užstatymo teisė (superficies) – tai teisė naudotis kitam asmeniui priklausančia žeme statiniams statyti ar įsigyti bei valdyti nuosavybės teise ar žemės gelmėms naudoti.

Žemės sklypo valdymas – tai faktinis šios žemės turėjimas savo žinioje ir teisė daryti jai fizinį bei ūkinį poveikį. Tam tikrais atvejais valdymas gali būti kaip savarankiška daiktinė teisė.

Žemės sklypo naudojimas – tai žemės naudojimas pagal paskirtį materialiems ar kitokiems poreikiams tenkinti bei siekiant gauti iš žemės sklypo naudą (išauginti produkciją, statyti pastatus ir įrenginius, eksploatuoti naudingąsias iškasenas ar vykdyti kitą veiklą) teisės aktų nustatytomis sąlygomis.

Žemės naudojimo sąlygos – tai reikalavimas žemę naudoti pagal žemės sklypams nustatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą bei pobūdį, laikantis ūkinę veiklą ribojančių specialiųjų naudojimo sąlygų ir teritorijos tvarkymą nustatančių reglamentų.

Žemės valdymo apribojimai – tai įstatymų nustatytos sąlygos naudoti žemės savybes tik tam tikriems tikslams. Pavyzdžiui, žemės sklypo savininkas turi nuosavybės teisę į sklypo viršutinį žemės sluoksnį bei žemėje esančias naudingąsias iškasenas tiek, kiek ši teisė neprieštarauja įstatymams ir kiek būtina naudoti žemės sklypą pagal paskirtį [3, 4.40 str.]. Žemės ūkio paskirties žemės sklype žemės savininkas turi panaudoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį žemės ūkio augalų auginimui, miškų ūkio paskirties žemės sklype – miško auginimui. Kitos paskirties žemės sklypai naudojami pagal teritorijų planavimo dokumentus nustatytai veiklai.

Disponavimas žeme – tai savininko teisė daryti įtaką teisiniam ir faktiniam daikto likimui: teisė žemės sklypą perleisti kitiems asmenims, taip pat teisė perleisti kitiems asmenims dalį savo daiktinių teisių (pvz. naudojimo teisę, kai žemė išnuomojama arba perduodama naudotis pagal panaudos sutartis, taip pat kai nustatomas servitutas).

2.2. Valstybinė žemė

Valstybinę žemę sudaro:

1) Lietuvos valstybei išimtine nuosavybės teise priklausanti žemė;
2) valstybės paveldėta žemė;
3) žemė, pagal sandorius įgyta valstybės nuosavybėn iš kitų žemės savininkų;
4) perduota neatlygintinai valstybės nuosavybėn savivaldybei nuosavybės teise priklausiusi žemė;
5) žemė, įstatymų nustatyta tvarka paimta visuomenės poreikiams;
6) žemė, kuri kaip bešeimininkis turtas teismo sprendimu perduota valstybės nuosavybėn;
7) žemė, įstatymų nustatyta tvarka konfiskuota už teisės pažeidimus;
8) kita žemė, kuri nėra įsigyta savivaldybių ar privačion nuosavybėn.

Lietuvos valstybei išimtine nuosavybės teise priklauso žemė, įstatymų ir Vyriausybės nustatyta tvarka priskirta:

1) valstybinės reikšmės keliams ir viešojo naudojimo geležinkeliams;
2) pajūrio juostai (įskaitant Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją), išskyrus žemės sklypus, įsigytus privačion nuosavybėn iki Pajūrio juostos įstatymo įsigaliojimo;

3) valstybiniams rezervatams ir rezervatinėms apyrubėms;
4) valstybinės reikšmės miškams ir parkams;
5) valstybinės reikšmės istorijos, archeologijos ir kultūros objektams;
6) valstybinės reikšmės vidaus vandenims;
7) teritoriniams vandenims (teritorinei jūrai);
8) Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijai;
9) pasienio juostai.

Lietuvos valstybei išimtine nuosavybės teise priklausančios žemės įsigyti savivaldybių ar privačion nuosavybėn negalima.

Kita valstybine žeme gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybėn neatlygintinai, parduodant, mainant (įstatymų nustatytais atvejais), išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės servitutų Civilinio kodekso, Žemės įstatymo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka.

Valstybine žeme disponuoja apskričių viršininkai, išskyrus šios žemės perdavimą patikėjimo teise.

Pagal Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo išaiškinimą (2003 09 30) valstybė taip pat yra nuosavybės teisės subjektas: *„Valstybė yra visos visuomenės organizacija. Jai nuosavybės teise priklausantis turtas turi būti tvarkomas taip, kad jis tarnautų bendrai tautos gerovei, visos visuomenės interesui. Valstybės turtas yra viena iš priemonių užtikrinti viešąjį interesą, socialinę darną. Pagal Konstituciją valstybės turtas negali būti valdomas, naudojamas, juo negali būti disponuojama taip, kad jis tenkintų tik kurios nors vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesus arba poreikius, jeigu tai neatitinka viešojo intereso, visuomenės poreikių. Valstybės turtas nėra savitikslis, jis turi duoti naudą visuomenei. Pabrėžtina valstybės nuosavybės socialinė funkcija. Valstybės institucijos, vadovaudamasi visuomenės interesais, turi tarnauti bendram tautos gėriui. Konstitucijos 23 straipsnio 2 dalies nuostata, jog nuosavybės teises saugo įstatymai, reiškia ir tai, kad įstatymai turi saugoti visų savininkų nuosavybės teises, taigi ir valstybės, kaip visos visuomenės organizacijos nuosavybės teisę".*

Valstybinės žemės pardavimo bei nuomos sąlygos ir tvarka išdėstyta VI skyriuje. Valstybinė žemė perduodama nuosavybėn žemės reformos metu, atkuriant nuosavybės teises į žemę (žr. V skyrių) arba atlyginant už paimamą visuomenės poreikiams žemę (žr. VIII skyrių).

Valstybinė žemė suteikiama nuosavybėn žemės reformos metu, įstatymų nustatytais atvejais. Valstybinė žemė perduodama laikinai neatlygintinai naudotis (sudarant valstybinės žemės **panaudos** sutartis) valstybės institucijoms, savivaldybėms, miškų urėdijoms, valstybinių rezervatų direkcijoms, valstybinių parkų direkcijoms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms, tradicinėms religinėms bendruomenėms ir bendrijoms, viešosioms įstaigoms, kai bent vienas iš jų dalininkų yra valstybės ar savivaldybės institucija, viešosioms įstaigoms, turinčioms Švietimo ir mokslo ministerijos leidimus (licencijas) mokyti. Kitiems asmenims, kuriems valstybės turtas (statiniai ar įrenginiai) perduotas

panaudos pagrindais neatlygintinai naudotis, gali būti perduodami laikinai neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypai, reikalingi šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.

Vyriausybės nutarimais valstybinės žemės sklypai **patikėjimo teise** gali būti perduodami savivaldybėms, taip pat (valstybinėms funkcijoms atlikti) valstybinius miškus valdančioms miškų urėdijoms, valstybinių rezervatų direkcijoms, nacionalinių parkų direkcijoms, kitoms valstybės institucijoms, įstaigoms ir organizacijoms bei valstybės įmonėms.

3. Savivaldybių žemė

Savivaldybėms nuosavybės teise priklauso:

1) žemė, kurią valstybė perdavė savivaldybės nuosavybėn neatlygintinai;
2) pagal sandorius įgyta savivaldybės nuosavybėn žemė;
3) pagal testamentą savivaldybės paveldėta žemė;
4) žemė, kaip bešeimininkis turtas teismo sprendimu perduota savivaldybės nuosavybėn.

Savivaldybės nuosavybėn neatlygintinai perduodami valstybinės žemės sklypai:

1) kuriuose yra statiniai ir įrenginiai, savivaldybių įsigyti (įsigyjami) nuosavybėn pagal įstatymus, perduodant joms valstybės turtą;
2) kurie pagal teritorijų planavimo dokumentus numatyti statiniams ir įrenginiams, reikalingiems savivaldybių funkcijoms atlikti, statyti bei eksploatuoti;
3) jeigu savivaldybėms naujai priskirtoms funkcijoms atlikti perduodami nuosavybėn tuose žemės sklypuose esantys statiniai ar įrenginiai.

Valstybinės žemės sklypai savivaldybių nuosavybėn perduodami Vyriausybės nutarimais. Sprendimą dėl valstybinės žemės sklypo perdavimo savivaldybės nuosavybėn Vyriausybė priima savivaldybės tarybos prašymu. Parengtas Vyriausybės nutarimo projektas turi būti suderintas su Aplinkos ministerija ir kitomis suinteresuotomis institucijomis, po to jį vizuoja Žemės ūkio ministras. Derinimui pateikiami šie dokumentai:

1) sprendimo projekto poveikio vertinimo pažyma;
2) savivaldybės tarybos sprendimas dėl prašymo perduoti neatlygintinai savivaldybės nuosavybėn valstybinės žemės sklypą;
3) detaliojo plano arba žemėvaldų plano (projekto), pagal kurį suformuotas žemės sklypas, kopija;
4) pažymėjimo apie statinių ar įrenginių (jų dalių), esančių žemės sklype ir įsigytų (įsigyjamų) savivaldybės nuosavybėn arba perduotų (perduodamų) savivaldybės nuosavybėn priskirtoms naujoms funkcijoms atlikti,

taip pat daiktinių teisių į juos įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, kopija;
5) žemės sklypo vertės apskaičiavimas;
6) apskrities viršininko sprendimo dėl žemės servitutų nustatymo (jeigu yra) kopija;
7) pažymėjimo apie žemės sklypo ir daiktinių teisių į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre kopija.

Sprendimas priimamas gavus apskrities viršininko pateiktus dokumentus, kuriuose nurodytos valstybės biudžeto lėšos, panaudotos žemės sklypui įrengti (sutvarkyti) – inžineriniams statiniams įrengti ir kitiems sutvarkymo darbams, taip pat dokumentus, patvirtinančius, kad savivaldybė atsiskaitė už žemės sklypo įrengimą (sutvarkymą).

Įsigaliojus Vyriausybės nutarimui, per 15 dienų turi būti pasirašytas žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktas. Šį aktą pasirašo apskrities viršininkas arba jo įgaliotas apskrities viršininko administracijos darbuotojas ir savivaldybės administracijos direktorius.

Tokia pat tvarka rengiami ir teikiami dokumentai bei priimami sprendimai dėl valstybinės žemės perdavimo savivaldybėms patikėjimo teise. Žemė patikėjimo teise gali būti perduodama savivaldybėms, jeigu šios žemės reikia:
1) viešosios paskirties rekreacijai ir poilsiui bei viešojo naudojimo poilsio objektams;
2) gatvėms ir vietiniams keliams;
3) komunaliniams inžineriniams tinklams tiesti ir (ar) eksploatuoti;
4) gyvenamiesiems namams statyti ir (ar) eksploatuoti, taip pat – ūkinei komercinei veiklai.

Nekilnojamojo turto registre 2007 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 227 žemės sklypai (502 ha), priklausantys savivaldybėms nuosavybės teise, ir 42 žemės sklypai (78 ha), savivaldybėms perduoti patikėjimo teise.

Savivaldybės nuosava žeme gali disponuoti ją perduodant valstybės nuosavybėn neatlygintinai, perduodant ją valdyti patikėjimo teise, parduodant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės servitutų Civilinio kodekso, Žemės įstatymo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka. Kiti sandoriai dėl savivaldybių žemės negali būti sudaromi.

Savivaldybių tarybos savo sprendimais savivaldybei nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus gali:
1) perduoti patikėjimo teise savivaldybių įmonėms ir įstaigoms savivaldybių funkcijoms atlikti. Šie patikėtiniai negali perduotų patikėjimo teise žemės sklypų parduoti ar kitaip perleisti, išnuomoti, perduoti panaudos pagrindais ar perduoti juos naudotis kitu būdu, jų įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktines teises į juos, jais garantuoti, laiduoti ar kitu būdu užtikrinti savo ir kitų asmenų prievolių įvykdymą. Jeigu jie neatlieka funkcijų, kurioms

įgyvendinti buvo perduotas savivaldybės žemės sklypas, savivaldybės taryba priima sprendimą dėl šio subjekto patikėjimo teisės pasibaigimo;
2) perduoti panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai naudotis valstybės institucijoms ir kitoms įstaigoms bei organizacijoms – tokiomis pat sąlygomis ir tvarka, kaip yra perduodama panaudos pagrindais valstybinė žemė. Be to, šiems asmenims savivaldybių tarybos savo sprendimais gali perduoti panaudai ir savivaldybių valdomus patikėjimo teise valstybinės žemės sklypus, kai jie reikalingi statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.

4. Privati žemė

Privačią žemę sudaro žemė, sugrąžinta ar kitaip įstatymų nustatyta tvarka įsigyta fizinių ar juridinių asmenų (išskyrus valstybę ir savivaldybes) nuosavybėn. Tai:
1) žemė, kuri žemės reformos metu buvo sugrąžinta nuosavybėn natūra arba perduota ar suteikta nuosavybėn neatlygintinai, atkuriant nuosavybės teises į žemę;
2) žemė, kuri žemės reformos metu buvo suteikta nuosavybėn neatlygintinai įstatymų nustatytais atvejais: Vyčio Kryžiaus ordininkams ar jų sutuoktiniams bei vaikams; piliečiams, kurie patys arba jų tėvai ar seneliai, ūkininkavę privačioje žemėje Lenkijos ir Vokietijos teritorijose, 1939–1944 m. buvo iškeldinti į Lietuvos teritoriją; činšo teise naudojantiems žemę miestuose piliečiams (**činšo teisė** – tai paveldima teisė naudotis žeme, sutartu laiku mokant visam laikui nustatyto dydžio mokestį); taip pat piliečiams, išsikeliantiems iš kitiems asmenims grąžinamų gyvenamųjų namų;
3) žemė, kurią jos savininkai pirko iš valstybės;
4) žemės reformos metu sugrąžinta ar kitaip privatizuota žemė, kurią jos savininkai paveldėjo arba įsigijo nuosavybėn pagal sandorius.

Galima grąžinti natūra žemė, kai piliečiai pageidauja ją susigrąžinti, tampa privačia žeme tik priėmus apskrities viršininko sprendimą dėl nuosavybės teisių atkūrimo konkrečiam pretendentui ir šią žemės valdą teisiškai įregistravus Nekilnojamojo turto registre. Iki to laiko šią žemę laikinai valdo valstybė ar kitos valdymo institucijos, kurios žemę gali nuomoti fiziniams ir juridiniams asmenims.

Privačios žemės nuosavybės teisės saugomos nustatyta tvarka paženklinus vietovėje žemės sklypų ribas. Žemės sklypų ribų posūkių taškai žymimi riboženkliais, išskyrus atvejus, kai ribos nustatomos upelių ar griovių viduriu arba kitų vandens telkinių krantais. Taip pat žemės sklypai gali būti atskirti tvoromis, medžiais, krūmais, siena ar kitais nekilnojamaisiais daiktais. Jeigu negalima nustatyti, kad šie objektai priklauso vienam konkrečiam savininkui, jais turi teisę bendrai naudotis abiejų gretimų sklypų savininkai.

Žemės sklypų ribas žyminčių bendrai naudojamų nekilnojamųjų daiktų vienas sklypo savininkas negali pašalinti arba pakeisti be kito savininko sutikimo.

Jeigu sklypų savininkai nesutaria dėl ginčytinų sklypo ribų ir jos nėra aiškios iš esamų dokumentų, ribas nustato teismas, atsižvelgdamas į dokumentus, faktiškai valdomo sklypo ribas bei kitus įrodymus. Jeigu ribų nustatyti neįmanoma, prie kiekvieno žemės sklypo turi būti prijungtos vienodo dydžio ginčytino ploto dalys, bet nė vienas tokiu būdu naujai suformuotas sklypas plotu neturi skirtis nuo esamo teisiškai įtvirtinto sklypo.

Žemės sklypo savininkas turi teisę nupjauti ir pasilikti sau kaimyniniame žemės sklype augančių medžių, krūmų, kitų augalų šaknis ir šakas, esančias jo žemės sklype, prieš tai įspėjęs kaimyninio žemės sklypo savininką ir nustatęs terminą jas pašalinti, bet per nustatytą terminą nesulaukęs jų pašalinimo. Tačiau tokia teisė žemės sklypo savininkui nesuteikiama, jeigu šių augalų šaknys ir šakos netrukdo naudoti žemės sklypą.

Privačios žemės savininkai savo žemės sklypus gali parduoti, dovanoti, mainyti į žemę arba į kitokį turtą, leisti naudotis kitiems asmenims pagal žemės panaudos sutartį, išnuomoti, įkeisti, palikti testamentu.

5. Bendroji žemės nuosavybė

Vienas žemės sklypas gali priklausyti vienam ar keliems savininkams. Kai yra keli savininkai (bendraturčiai), jie šią žemę valdo bendrosios dalinės nuosavybės teise (išskyrus sutuoktinius, kurie žemę valdo bendrosios jungtinės nuosavybės teise). Bendraturčiais gali būti arba vien piliečiai, arba piliečiai ir savivaldybės bei užsienio subjektai, arba šie minėti fiziniai bei juridiniai asmenys ir valstybė.

Bendroji dalinė valstybės ir savivaldybių arba fizinių ar juridinių asmenų žemės nuosavybė atsiranda teisės aktų nustatyta tvarka įsigijus iš valstybės ar valstybei įsigijus iš savivaldybių arba fizinių ar juridinių asmenų namų valdos žemės sklypo, kito statinio ar įrenginio užimto žemės sklypo arba vandens telkinio dalį. Šiais atvejais valstybės vardu veikia ir bendraturčio teises į žemės sklypą įgyvendina apskrities viršininkas, o jeigu žemės sklypas Vyriausybės nutarimu perduotas patikėjimo teise savivaldybei – savivaldybės taryba.

Esant bendrajai dalinei žemės nuosavybei, Nekilnojamojo turto registro dokumentuose nurodoma kiekvienam bendraturčiui priklausanti žemės sklypo dalis, kuri vietovėje, plane ir pagal žemės kadastro duomenų charakteristikas nėra atskirta. Kiekvienas iš bendraturčių proporcingai savo daliai turi teisę į gaunamas iš žemės pajamas ir atsako pagal prievoles, susijusias su bendru turtu. Kai bendraturtis savo žemės dalį parduoda, pirmumo teisę ją pirkti tomis pačiomis sąlygomis turi kiti bendraturčiai (išskyrus pardavimą iš varžytynių). Kai kiti bendraturčiai atsisako pasinaudoti savo pirmumo teise arba šios teisės neįgyvendina per vieną mėnesį, tai pardavėjas turi teisę parduoti savo dalį bet kuriam asmeniui.

Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamasi ir disponuojama bendraturčių sutarimu. Kai kyla nesutarimas, valdymo, naudojimo-

si ir disponavimo tvarka nustatoma teismo tvarka pagal bet kurio iš bendraturčių ieškinį.

Kiekvienas bendraturtis turi teisę perleisti kitam asmeniui nuosavybėn, išnuomoti ar kitu būdu perduoti naudotis, įkeisti ar kitaip suvaržyti visą savo dalį ar dalies, turimos bendrosios dalinės nuosavybės teise, dalį. Be to, bendraturtis turi teisę reikalauti atidalinti savo dalį iš bendro turto. Atidalijant žemę, rengiamas šiam tikslui skirtas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas arba (urbanizuotose teritorijose) detalusis planas. Šių teritorijų planavimo dokumentų pagrindu notariškai patvirtinami pagal sudaromą tarpusavio susitarimą asmenims priklausantys žemės plotai bei patikslinami Nekilnojamojo turto registro įrašai. Nesutarimo atveju bendraturčių ginčai sprendžiami teisme.

6. Žemės perleidimo sandoriai

6.1. Bendrosios nuostatos

Žemės sklypai ar bendrosios nuosavybės teise turimos jų dalys perleidžiami kitų asmenų nuosavybėn turint Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo išduotą atitinkamą pažymą ir Žemėtvarkos skyriaus suderintą žemės sklypo planą. Privati žemė perleidžiama pagal notariškai patvirtintas pirkimo – pardavimo, dovanojimo ar mainų sutartis. Teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią [3, 6.189 str.].

Perleidžiant nuosavybėn žemę, sutartyse turi būti nurodyta:

1) sutarties šalys – fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas, juridinio asmens (įmonės) pavadinimas ir registro kodas;
2) žemės sklypo adresas – apskritis, rajonas, miestas (kaimas), kadastro vietovė, kadastrinis blokas, unikalus kadastrinis numeris;
3) pagrindiniai žemės kadastro duomenys, apibūdinantys perleidžiamą sklypą: plotas, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudmenų sudėtis, žemės vertė;
4) disponavimo žeme apribojimai, nurodyti įstatymų, nustatyti valdymo institucijų pagal patvirtintus projektus arba nustatyti šalių susitarimu.

Sudarius žemės sandorį, jis turi būti įregistruotas Valstybės įmonės Registrų centro (toliau – Registrų centro) filialo skyriuje tame rajone ar mieste, kurių teritorijoje yra žemės sklypas. Ši įmonė (Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas) įregistruoja naują žemės sklypą arba (kai perleidžiamas jau įregistruotas žemės sklypas) patikslina įrašus apie šio žemės sklypo priklausomybę. Naujajam žemės savininkui ar naudotojui Registrų centras išduoda pažymėjimą apie žemės sklypo įregistravimą Nekilnojamojo turto registre.

Žemės sandoriai tvirtinami notariškai. **Notarai** yra valstybės įgalioti asmenys, kuriems pagal Notariato įstatymą (2005 11 12, Nr. I – 2882) suteikiama teisė juridiškai įtvirtinti neginčijamas fizinių ir juridinių asmenų subjektines teises ir

juridinius faktus, užtikrinti šių asmenų ir valstybės teisėtų interesų apsaugą, taip pat užtikrinti, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų. Visus notarinius veiksmus notaras atlieka notaro biure (išskyrus įstatymo numatytas išimtis), kuris nėra juridinis asmuo. Pagrindiniai notaro vykdomi veiksmai – sandorių tvirtinimas; paveldimo turto apsauga; paveldėjimo teisės liudijimų išdavimas; nuosavybės teisės liudijimų į dalį sutuoktinių bendro turto išdavimas; dokumentų nuorašų ir jų išrašų tikrumo liudijimas; parašo dokumente tikrumo liudijimas; kitų įstatymo numatytų veiksmų atlikimas. Notariniai veiksmai paprastai atliekami iš karto, pateikus reikiamus dokumentus ir paėmus nustatyto dydžio atlyginimą.

Atlikdamas notarinius veiksmus, notaras privalo nustatyti fizinių asmenų, jų atstovų arba juridinių asmenų atstovų asmenybę. Paprastai asmenybė nustatoma pagal pasą. Tvirtinant sandorius, notaras išaiškina fizinių bei juridinių asmenų, dalyvaujančių sandoryje, veiksnumą. Jeigu sandorį sudaro atstovas, notaras patikrina jo įgaliojimus.

Sandorius dėl nekilnojamųjų ir kilnojamųjų daiktų, kuriems privaloma teisinė registracija, perleidimo kito asmens nuosavybėn, nuomos ar perdavimo naudotis kitu būdu, įkeitimo arba kitų daiktinių teisių ar jų suvaržymo sandorius notaras tvirtina tik nustatęs, kad daiktas nuosavybės teise priklauso teisių perleidėjui. Be to, notaras turi patikrinti, ar perleidžiamas turtas nėra areštuotas ar įkeistas.

Reikalaujama, kad notaras išaiškintų klientams atliekamų notarinių veiksmų prasmę bei pasekmes. Tvirtinant sandorius, notaras turi įsitikinti, ar vienai iš šalių nebuvo grasinta, taikyta prievarta, ar ji nebuvo apgauta ir panašiai. Notaro tvirtinami sandoriai, taip pat pareiškimai bei kiti dokumentai pasirašomi dalyvaujant notarui arba notaras turi įsitikinti parašų tikrumu.

Notariškai tvirtinami dokumentai turi būti surašyti aiškiai ir tiksliai. Notaras netvirtina ir neliudija dokumentų, kuriuose yra ištaisymų, prirašymų, užbrauktų žodžių.

Visi notariniai veiksmai yra registruojami notariniame registre. Užpildyti notariniai registrai ir kiti notariniai dokumentai yra saugomi notarų biuro archyve.

6.1. Pirkimo-pardavimo sutartys

Pirkimo-pardavimo sutartis – tai tokia sutartis, kai viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja parduoti daiktą (prekę) kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti daiktą (prekę) ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (kainą). Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis turi būti notarinės formos.

Parduodant žemės sklypą, kuriame yra pastatų, statinių, įrenginių, sodinių ar kitokių objektų, sutartyje turi būti aptartas nuosavybės teisės į juos perėjimo klausimas. Jeigu šis klausimas sutartyje neaptartas, laikoma, kad nuosavybės teisė į parduotame žemės sklype esančius pastatus, statinius, įrenginius, sodinius ir kitokius objektus perėjo žemės sklypo pirkėjui.

Jeigu žemės sklypas, kuriame yra pardavėjui nuosavybės teise priklausančių pastatų ar kitokių nekilnojamųjų daiktų, parduodamas neperduodant pirkėjui nuosavybės teisės į tuos nekilnojamuosius daiktus, tai pardavėjui paliekama teisė naudotis ta žemės sklypo dalimi, kurią užima nekilnojamieji daiktai ir kuri yra būtina jų naudojimui užstatymo ar kitokia pirkimo- pardavimo sutartyje numatyta teise ir sąlygomis.

Jeigu pirkimo-pardavimo sutartyje pardavėjo teisė naudotis žemės sklypo dalimi ir jos sąlygos neaptartos, tai pardavėjui nustatomas servitutas į tą žemės sklypo dalį, kurią užima nekilnojamasis daiktas ir kuri būtina jo naudojimui pagal jo paskirtį [3, 6.395 str.].

Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartyje privalo būti nurodyti duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, kurį pardavėjas privalo pagal sutartį perduoti pirkėjui, taip pat nurodyta to daikto vieta atitinkamame žemės sklype arba parduodamo nekilnojamojo daikto vieta kitame nekilnojamajame daikte. Jeigu sutartyje nurodytų duomenų nėra, tai sutartis negali būti notaro tvirtinama, o patvirtinta – negalioja.

Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartyje privalo būti nurodyta parduodamo nekilnojamojo daikto kaina. Kai parduodamas žemės sklypas, į jo kainą įeina ir jame esančių pastatų, statinių, įrenginių, sodinių ir kitokių objektų kaina, jeigu ko kita nenustato įstatymai ar sutartis.

Nekilnojamojo daikto perdavimas ir jo priėmimas turi būti įformintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo - perdavimo aktu arba kitokiu sutartyje nurodytu dokumentu. Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo momento.

Prieš trečiuosius asmenis nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis gali būti panaudota ir jiems sukelia teisines pasekmes tik tuo atveju, jei ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre (t.y. Nekilnojamojo turto registre).

6.2. Dovanojimo sutartys

Pagal dovanojimo sutartį viena šalis (dovanotojas) neatlygintinai perduoda turtą ar turtinę teisę (reikalavimą) kitai šaliai (apdovanotajam) nuosavybės teise arba atleidžia apdovanotąjį nuo turtinės pareigos dovanotojui ar trečiajam asmeniui [3, 6.465 str.].

Asmuo, dovanodamas turtą, gali nustatyti sąlygą, kad šis turtas turi būti naudojamas tam tikram tikslui nepažeidžiant kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų. Jeigu apdovanotasis nevykdo dovanojimo sutartyje nustatytos sąlygos, tai dovanotojas teismo tvarka turi teisę reikalauti, kad sąlyga būtų įvykdyta arba kad būtų panaikinta sutartis ir turtas grąžintas.

Apdovanotasis turi teisę bet kada iki dovanos perdavimo jam atsisakyti priimti dovaną.

Nekilnojamojo daikto dovanojimo sutartis, taip pat dovanojimo sutartis, kurios suma didesnė kaip penkiasdešimt tūkstančių litų, turi būti notarinės formos.

Nekilnojamojo daikto ar daiktinės teisės į jį dovanojimo sutartis teisines pasekmes tretiesiems asmenims sukelia tik tuo atveju, jei sutartis įregistruota viešame registre.

Turtą, kuris yra bendroji jungtinė nuosavybė, galima dovanoti tik visų bendraturčių rašytiniu sutikimu.

6.3. Mainų sutartys

Pagal mainų sutartį viena šalis įsipareigoja perduoti kitai šaliai nuosavybės teise vieną daiktą mainais už kitą daiktą.

Mainų sutarčiai taikomos pirkimo–pardavimo sutartis reglamentuojančios normos. Mainų sutarties atveju abi mainų sutarties šalys laikomos ir perduodamos prekės pardavėju, ir gaunamos prekės pirkėju [3, 6.432 str.].

Jeigu ko kita nenumato mainų sutartis, preziumuojama, kad daiktų kaina yra vienoda ir jais keičiamasi be jokių priemokų, o daiktų perdavimo ir priėmimo išlaidas turi apmokėti ta šalis, kuri atitinkamai privalo perduoti ir priimti daiktus.

Kai sutartyje numatyta, kad mainomų daiktų kaina skiriasi, tai šalis, kuri privalo perduoti mažesnės kainos daiktą nei kitos šalies perduodamo daikto kaina, neprivalo kitai šaliai mokėti kainų skirtumo, jeigu ko kita nenustato sutartis.

Abi šalys savo prievolę perduoti daiktus turi įvykdyti kartu, jeigu sutartis nenumato ko kita.

7. Privačios žemės įkeitimas ir hipoteka

Įkeitimas – tai esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis nekilnojamojo daikto ar turtinių teisių įkeitimas, kai įkeitimo objektas perduodamas kreditoriui, trečiajam asmeniui ar paliekamas įkaito davėjui. Įkeitimo objektu gali būti teisės į žemę, mišką, kitus daiktus, t. y. naudojimo teisė, nuomos teisė ir kitos turtinės teisės, išskyrus teises, susijusias su įkeičiamo daikto savininko asmenybe, taip pat teises, kurias perleisti draudžia įstatymai ar sutartis.

Privati žemė įkeičiama sudarant sutartį su banko įstaiga ar kitu kreditorium. Skolinio įsipareigojimo įvykdymą garantuoja hipoteka.

Hipoteka – tai esamo ar būsimo skolinio įsipareigojimo įvykdymą užtikrinantis nekilnojamojo daikto įkeitimas, kai įkeistas daiktas neperduodamas kreditoriui.

Hipoteka neatima iš daikto savininko teisės valdyti, naudoti įkeistą daiktą bei juo disponuoti atsižvelgiant į hipotekos kreditoriaus teises. Paskesnis įkeisto daikto įkeitimas leidžiamas, jeigu hipotekos sutartyje (lakšte) nenumatyta kitaip.

Hipotekos objektu gali būti atskiri viešame registre registruojami, iš civilinės apyvartos neišimti nekilnojamieji daiktai, kurie gali būti pateikti parduoti viešose varžytynėse. Nekilnojamojo daikto hipoteka neapima iš šio daikto gaunamų pajamų.

Kai įkeičiamas pagrindinis daiktas, laikoma, kad yra įkeičiami ir esantys bei būsimi daikto savininko valia prijungti ar dėl gamtinių įvykių prie pagrindinio daikto prisijungę priklausiniai.

Įkeičiamas gali būti tik apdraustas daiktas, išskyrus žemę.

Įkeičiant statinius, kartu turi būti įkeistas ir žemės sklypas, ant kurio stovi statiniai, arba šio žemės sklypo nuomos (panaudos) teisė.

Įkeičiant bendrosios dalinės nuosavybės dalį, kitų bendraturčių sutikimas nereikalingas, tačiau įkeičiamoji dalis turi būti tiksliai nustatyta bendraturčių sudaryta ir notaro patvirtinta naudojimosi daiktu tvarkos nustatymo sutartimi.

Daikto įkeitimas netrukdo perleisti jo kito asmens nuosavybėn. Perleidžiant įkeistą daiktą nuosavybėn kitam asmeniui, hipoteka seka paskui daiktą.

Įkeisto daikto savininkas neturi teisės sunaikinti, sužaloti daiktą ar kitaip sumažinti jo vertę, išskyrus daikto normalų nusidėvėjimą ar vertės sumažėjimą naudojant jį būtinojo reikalingumo atveju.

Įkeičiant žemę, kaip priklausiniai įkeičiami ir ant jos esantys statiniai, jei hipotekos sutartyje nenustatyta kitaip. Jeigu įkeičiant žemę statiniai neįkeičiami, pardavus įkeistą žemę varžytynėse, statinių savininkas įgyja teisę į žemės servitutą. Jei varžytynėse parduodamas įkeistas žemės sklypas, ant kurio stovi kitam asmeniui (ne žemės savininkui) nuosavybės teise priklausantys statiniai, įsigijusiam varžytynėse žemę asmeniui pereina buvusio žemės savininko teisės ir pareigos, kurias turėjo statinių savininkas.

Hipoteka užtikrinamas pagrindinio reikalavimo įvykdymas, iš šio reikalavimo atsirandančių palūkanų, netesybų bei teismo išlaidų, susijusių su hipotekos vykdymu, išieškojimas.

Hipotekos sutartis, įkeičiamo daikto savininko vienašalis pareiškimas įkeisti daiktą, taip pat prašymas įregistruoti priverstinę hipoteką įforminami surašant hipotekos lakštą. Jeigu hipoteka sutartinė, hipotekos lakštą tvirtina notaras.

Hipotekos sutartį (lakštą) pasirašo skolininkas, kreditorius ir įkeičiamo daikto savininkas (kai skolininkas ir daikto savininkas ne tas pats asmuo).

Hipoteka registruojama hipotekos registre hipotekos teisėjo sprendimu, pateikus hipotekos lakštą įkeisto daikto buvimo vietos hipotekos įstaigai.

Hipotekos lakšte turi būti nurodoma: sudarymo vieta ir data, skolininkas, kreditorius ir įkeičiamo daikto savininkas (kai skolininkas ir daikto savininkas ne tas pats asmuo), jų gyvenamoji vieta (buveinė), įkeičiamas daiktas, jo įkainojimas ir buvimo vieta, įkeitimu užtikrinta prievolė, jos konkretus arba maksimalus dydis (kai hipoteka sutartinė) ir įvykdymo terminas. Prievolės dydis hipotekos lakšte nurodomas įskaitant palūkanas. Jeigu hipoteka priverstinė, hipotekos lakšte nurodomas jos nustatymo pagrindas.

Jei per hipotekos lakšte nustatytą terminą skolininkas įsipareigojimo neįvykdo, hipotekos kreditorius gali įgyvendinti savo teises kreipdamasis į hipotekos teisėją ir prašydamas, kad įkeistas daiktas būtų parduotas iš viešųjų varžytynių ir

iš gautų pinigų visiškai atlyginta jam priklausanti suma, kurią jis turi teisę gauti pirmiau už kitus kreditorius, arba kad jam būtų suteikta teisė pradėti administruoti įkeistą daiktą.

Pagal hipotekos kreditoriaus kreipimąsi hipotekos teisėjui areštavus įkeistą daiktą ir įspėjus apie tai įkeisto daikto savininką, įkeisto daikto savininkas netenka teisės perleisti daiktą kitiems asmenims, taip pat įkeisti, išnuomoti, kitaip suvaržyti teisę į daiktą arba mažinti jo vertę..

Hipotekos procedūras ir Hipotekos registro tvarkymą reglamentuoja Hipotekos registro steigimo įstatymas (1996 09 24, Nr, I – 1544), Vyriausybės nutarimu (2001 10 18, Nr. 1246) patvirtinti Hipotekos registro nuostatai ir Teisingumo ministro įsakymu (2004 04 22, Nr. 1R – 96) patvirtinta Hipotekos, priverstinės hipotekos, įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcija.

Vadovaujančioji hipotekos registro tvarkymo įstaiga yra Teisingumo ministerija. Jai pavaldi Centrinė hipotekos įstaiga, kuri tvarko centrinį hipotekos registrą, ir apylinkių teismų hipotekos skyriai. Teisingumo ministerija koordinuoja hipotekos registro tvarkymo įstaigų darbą, metodiškai joms vadovauja ir vykdo darbų priežiūrą.

Norėdamas įregistruoti hipoteką, žemės sklypo savininkas arba kreditorius kreipiasi į hipotekos skyrių su raštišku prašymu, pridėdamas Registrų centro pažymą apie žemės sklypo teisinio registravimo rodiklius, reikalingą žemės sandoriams. Hipotekos teisėjui priėmus nutarimą ir įregistravus hipoteką, apie tai informuojamas Registrų centras, o kreditoriui išduodamas hipotekos lakštas ir pažymėjimas apie hipotekos įregistravimą. Nekilnojamojo turto registre žymima gauta informacija apie hipoteką bei turto areštą. Tokia pačia tvarka, pateikus prašymus, hipoteka pakeičiama arba (atsiskaičius su kreditoriumi) baigiama.

Jeigu skola nustatytu terminu nesumokama, kreditorius gali kreiptis į hipotekos skyrių su pareiškimu dėl priverstinio skolos išieškojimo. Hipotekos teisėjas priima nutartį areštuoti įkeistą žemės sklypą, daro apie tai žymą hipotekos registre ir praneša apie tai Registrų centrui bei įspėja skolininką, kad, negrąžinus skolos per vieną mėnesį, įkeistas žemės sklypas bus parduotas iš varžytynių. Nuo to momento žemės savininkas neturi teisės šio žemės sklypo perleisti kitų asmenų nuosavybėn, taip pat jo įkeisti, išnuomoti, kirsti jame augantį mišką. Jeigu iki nustatyto termino skola negrąžinama, kreditorius gali kreiptis į hipotekos skyrių pakartotinai, pateikdamas hipotekos lakštą. Hipotekos teisėjas priima nutartį už skolą įkeistą žemės sklypą parduoti iš varžytynių. Jeigu per du mėnesius nuo turto arešto kreditorius nesikreipia, įkeisto žemės sklypo areštas panaikinamas.

Žemės pardavimą iš varžytynių vykdo valstybės įgalioti asmenys – antstoliai. Antstolių veiklą reglamentuoja Antstolių įstatymas (2002 05 09, Nr. IX – 876).

8. Žemės nuomos sutartys

8.1.Bendrieji reikalavimai nekilnojamųjų daiktų nuomai

Pagal nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti nuomininkui daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokestį, o kita šalis (nuomininkas) įsipareigoja mokėti nuomos mokestį [3, 6.477 str.].

Nuomos sutarties terminas nustatomas šalių susitarimu. Jeigu sutarties terminas joje nenustatytas, tai laikoma, kad nuomos sutartis neterminuota.

Įstatymai gali nustatyti kitokius daikto, kuris yra valstybės nuosavybė, nuomos terminus.

Jeigu nuomos sutartis yra neterminuota, tai abi šalys turi teisę bet kada nutraukti sutartį įspėjusios apie tai viena kitą prieš vieną mėnesį iki nutraukimo, o kai nuomojami nekilnojamieji daiktai, – prieš tris mėnesius iki nutraukimo. Nuomos sutartyje gali būti nurodyti ir ilgesni įspėjimo terminai.

Jeigu pasibaigus sutarties terminui nuomininkas daugiau kaip dešimt dienų toliau naudojasi turtu ir nuomotojas tam neprieštarauja, tai laikoma, kad sutartis tapo neterminuota.

Nuomininkas, tvarkingai vykdęs pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas, pasibaigus sutarties terminui turi pirmenybės teisę palyginti su kitais asmenimis atnaujinti sutartį.

Sudarant nuomos sutartį naujam terminui, jos sąlygos šalių susitarimu gali būti pakeistos.

Nuomininko pareigos:

1. Nuomininkas privalo laiku mokėti nuomos mokestį. Jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita, nuomininkas turi teisę reikalauti atitinkamai sumažinti nuomos mokestį, kai dėl aplinkybių, už kurias jis neatsako, sutartyje numatytos naudojimosi daiktu sąlygos arba daikto būklė iš esmės pablogėja.

Jeigu sutartyje nenustatytas konkretus mokesčio dydis ar jo apskaičiavimo metodika, tai abi sutarties šalys turi teisę kreiptis į teismą su prašymu paskirti nepriklausomus ekspertus nuomos mokesčio dydžiui nustatyti.

Nuomos mokestis šalių susitarimu gali būti nustatytas tokiais būdais:

1) konkrečia pinigų suma, kuri turi būti mokama iš karto arba periodiškai;
2) iš išnuomoto daikto gaunamos produkcijos, vaisių ar pajamų dalimi;
3) nuomininko teikiamomis nuomotojui tam tikromis paslaugomis;
4) nuomininko pareiga savo lėšomis pagerinti išnuomoto daikto būklę;
5) nuomininko pareiga perduoti sutartyje numatytą daiktą nuomotojui nuosavybės teise ar jam išnuomoti.

Šalys gali susitarti dėl mišraus šių nuomos mokesčio nustatymo būdų taikymo arba gali nustatyti kitokį nuomos mokesčio apskaičiavimo būdą.

Kai kas kita nenumatyta nuomos sutartyje, nuomos mokestis gali būti šalių susitarimu keičiamas jų suderintais terminais, bet ne dažniau kaip du kartus per metus, jeigu įstatymai nenustato ko kita.

Jeigu ko kita nenustato nuomos sutartis ir nuomininkas iš esmės pažeidė nuomos mokesčio mokėjimo terminus, tai nuomotojas turi teisę pareikalauti, kad nuomininkas per nuomotojo nustatytą terminą iš anksto sumokėtų nuomos mokestį, tačiau ne didesnį kaip už du mokėjimo terminus iš eilės.

2. Nuomininkas privalo naudotis išsinuomotu daiktu pagal sutartį ir daikto paskirtį.

Nuomininkas privalo išsinuomotu daiktu naudotis taip, kad netrukdytų juo naudotis kitiems teisėtiems to daikto naudotojams.

Už tai nuomininkas yra atsakingas nuomotojui ir kitiems nuomininkams. Be to, nuomininkas yra atsakingas už kitų asmenų, kuriems jis suteikia teisę ar galimybę naudotis išsinuomotu daiktu, veiksmus.

Nuomotojas, nepažeisdamas nuomininko teisių, turi teisę tikrinti, ar nuomininkas tinkamai naudojasi išsinuomotu daiktu. Be to, nuomotojas turi teisę aprodyti išnuomotą daiktą būsimam nuomininkui ar įgijėjui.

Nuomininkas turi teisę subnuomoti išsinuomotą daiktą tiktai gavęs rašytinį nuomotojo sutikimą, jeigu ko kita nenustato sutartis. Subnuomos sutarties terminas negali būti ilgesnis už nuomos terminą.

3. Nuomininkas privalo laikyti išsinuomotą daiktą tvarkingą ir atlyginti daikto išlaikymo išlaidas, savo lėšomis daryti einamąjį jo remontą, jeigu ko kita nenustato įstatymai arba sutartis.

Kai išnuomoto daikto nuosavybės teisė iš nuomotojo pereina kitam asmeniui, registruotina nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui, jeigu iš nuomos sutarties atsiradusios teisės įstatymų nustatyta tvarka buvo įregistruotos viešame registre.

Nuomos sutartis lieka galioti ir tais atvejais, kai daiktas iš vienos valstybinės (savivaldybių) institucijos (nuomotojo) pereina kitai.

Išnuomoto daikto nuosavybės perėjimas iš nuomotojo kitam asmeniui yra pagrindas nuomos sutarčiai pasibaigti, jeigu to reikalauja nuomininkas.

Kai nuomininkas – fizinis asmuo, išsinuomavęs nekilnojamąjį daiktą, miršta, jo teisės ir pareigos pereina įpėdiniams, jeigu įstatymai ar nuomos sutartis nenustato ko kita. Šiais atvejais nuomotojas neturi teisės neleisti mirusio nuomininko įpėdiniui perimti nuomininko teises ir pareigas likusiam nuomos terminui, išskyrus atvejus, kai nuomos sutarties sudarymas buvo nulemtas nuomininko asmeninių savybių.

Daikto paėmimo visuomenės poreikiams (ekspropriacijos) atveju nuomos sutartis baigiasi nuo to momento, kai eksproprijuotą daiktą pradeda valdyti naujas jo savininkas.

Nuomotojo pareigos:

1. Nuomotojas privalo per nuomos sutartyje numatytą terminą raštu pranešti nuomininkui apie šio teisę sudaryti nuomos sutartį naujam terminui, o jeigu toks terminas nenumatytas, – per protingą terminą iki nuomos sutarties pabaigos.

2. Nuomotojas, parduodamas ar kitaip perduodamas nuomojamą daiktą arba jį įkeisdamas ar kitaip suvaržydamas nuosavybės teisę, privalo pranešti daikto pirkėjui ar kitokios sutarties šaliai apie nuomos sutartį, o nuomininkui – apie numatomą daikto pardavimą ar kitokį perleidimą, ar teisės į jį suvaržymą. Jeigu nuomotojas atsisakė sudaryti su nuomininku sutartį naujam terminui, tačiau, praėjus ne daugiau kaip vieneriems metams po nuomos sutarties pabaigos, nepranešęs buvusiam nuomininkui sudaro to paties daikto nuomos sutartį su kitu asmeniu, tai buvęs nuomininkas savo pasirinkimu turi teisę reikalauti arba perduoti jam nuomininko teises ir pareigas pagal sudarytą nuomos sutartį, arba atlyginti dėl atsisakymo sudaryti sutartį naujam terminui atsiradusius nuostolius.

8.2. Žemės nuoma

Žemės nuomos sutarties samprata. Pagal žemės nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja perduoti už užmokestį kitai šaliai (nuomininkui) sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje numatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės nuomos mokestį.

Žemės nuomos sutarties dalykas yra valstybinės žemės arba privačios žemės sklypas (jo dalis), suformuotas pagal žemėtvarkos projektą ar kitą detalų teritorijų planavimo dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas viešame registre [3, 6.546 str.].

Žemės nuomos sutartis turi būti rašytinė.

Šalys gali panaudoti žemės nuomos sutartį prieš trečiuosius asmenis tik įregistravusios ją viešame registre įstatymų nustatyta tvarka.

Prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas nuomojamo žemės sklypo planas, o kai žemė nuomojama iki trejų metų, – žemės sklypo schema. Šie dokumentai yra žemės nuomos sutarties neatskiriama dalis.

Sutarties dalyviai. Privačios žemės nuomotojas yra privačios žemės savininkas.Valstybinės žemės nuomos sutartis pagal savo kompetenciją gali sudaryti apskrities viršininkas, savivaldybės institucija ar kita valstybinės žemės valdytojo funkcijas atliekanti institucija.

Keliems asmenims bendrosios nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas gali būti išnuomojamas, jeigu visi bendraturčiai raštu sutinka.

Žemės nuomininku gali būti Lietuvos Respublikos ir užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys.

Terminai. Privačios žemės nuomos sutarties terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu. Šalys gali sudaryti ir neterminuotą žemės nuomos sutartį.

Valstybinės žemės nuomos sutarties terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne ilgiau kaip devyniasdešimt devyneriems metams. Privačios žemės nuomos (terminuotos ar neterminuotos) sutarties terminas negali būti ilgesnis kaip 100 metų.

Įstatymai gali nustatyti ir trumpesnius maksimalius žemės nuomos sutarties terminus (pvz. valstybinę žemės ūkio paskirties žemę galima išnuomoti ne ilgesniam kaip 25 metų laikotarpiui).

Jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentus žemės sklypą numatyta naudoti visuomenės poreikiams, šis žemės sklypas išnuomojamas tik iki to laiko, kol jis bus paimtas naudoti pagal paskirtį. Jeigu sutartis sudaryta ilgesniam terminui, tai laikoma, kad ji sudaryta tik iki žemės sklypo paėmimo.

Sutarties turinys. Žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta:

1) žemės nuomotojas; žemės nuomininkas;
2) žemės nuomos objekto duomenys, įrašyti nekilnojamojo turto kadastre;
3) žemės nuomos terminas;
4) pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis;
5) išnuomojamoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos bei naujų pastatų, statinių statybos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat kam pastatai ar įrenginiai bus naudojami pasibaigus žemės nuomos terminui;
6) išnuomojamoje žemėje esančių požeminio bei paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos, neprieštaraujančios įstatymams;
7) žemės naudojimo specialiosios sąlygos; žemės naudojimo apribojimai;
8) žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės;
9) užmokestis už žemės nuomą. Į jį įskaitomas užmokestis už melioracijos įrenginius, kelius, tiltus, inžinerinius įrenginius ir kita, taip pat mokesčio indeksavimas, jeigu nuomojama valstybinė žemė;
10) kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu bei žemės sklypo grąžinimu pasibaigus žemės nuomos sutarčiai susiję nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimai;
11) atsakomybė už žemės nuomos sutarties pažeidimus.

Į žemės nuomos sutartį negali būti įrašyta:

- įgaliojimas nuomininkui atstovauti žemės savininkui ir disponuoti šio savininko privačia žeme bei joje esančiu kitu nekilnojamuoju turtu;
- privačios žemės nuomininko teisė keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.

Žemės nuomos sutarties sąlygos, nustatančios kaip naudoti išsinuomotą žemę, neturi prieštarauti aplinkos apsaugos, gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų bei visuomenės interesams.

Valstybinės žemės nuoma. Valstybinė žemė, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus, Vyriausybės nustatyta tvarka išnuomojama aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį.

Valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų numatytais atvejais.

Nuomos mokesčio dydis. Privačios žemės nuomos mokesčio dydis nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu.

Valstybinės žemės, nuomojamos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio dydis nustatomas teisės aktų nustatyta tvarka.

Subnuoma. Žemės nuomininkas, gavęs rašytinį nuomotojo sutikimą, turi teisę išsinuomotą žemę subnuomoti pagal žemės nuomos sutartyje nustatytus reikalavimus ir sąlygas.

Žemės ūkio paskirties žemės kitai paskirčiai, negu numatyta žemės nuomos sutartyje, subnuomoti negalima.

Žemės subnuomos sutartis sudaroma laikantis žemės nuomos sutarčiai nustatytų reikalavimų.

Teisės ir pareigos. Jeigu įstatymai ar žemės nuomos sutartis nenumato ko kita, žemės nuomotojas privalo remontuoti savo lėšomis jam priklausančius melioracijos įrenginius, kelius, tiltus, kitus inžinerinius įrenginius. Jeigu nuomotojas šios pareigos nevykdo ir žemės sklypo negalima naudoti pagal paskirtį, nuomininkas turi teisę nutraukti sutartį.

Jeigu nuomotojas nedaro numatyto remonto, kurį atitinkamos valdymo institucijos pripažino būtinu ir neatidėliotinu, tai nuomininkas turi teisę padaryti remontą ir iš nuomotojo teismo tvarka išieškoti remonto išlaidas, būtinas išnuomoto turto funkcionavimui užtikrinti.

Nuomininkui išsinuomotame žemės sklype draudžiama atlikti veiksmus, kuriais būtų sunaikintas ar užterštas derlingasis dirvožemio sluoksnis. Nuomininkas privalo savo lėšomis atlikti nuomotojui priklausančių melioracijos įrenginių, kelių, tiltų, kitų inžinerinių įrenginių smulkius priežiūros darbus įstatymų nustatyta tvarka, saugoti apsauginius ir kitus ženklus, taip pat užtikrinti teritorijos aplinkosaugos reikalavimus, jeigu žemės nuomos sutartyje nenumatyta ko kita. Jeigu nuomininkas šių pareigų nevykdo, nuomotojas turi teisę iš nuomininko išieškoti lėšas nurodytiems darbams atlikti bei nuostolius, patirtus dėl šiame straipsnyje nurodytų pareigų nevykdymo, ir nutraukti žemės nuomos sutartį.

Jeigu žemės nuomininkas žemės ūkio naudmenas naudoja netinkamai ir dėl to pablogėja jų kokybė, žemės nuomininkas privalo atlyginti nuomotojui atsiradusius nuostolius. Nuomininko išlaidos žemės ūkio paskirties žemei pagerinti nuomininkui atlyginamos, kai tai numato žemės nuomos sutartis arba kai abi šalys iki žemės pagerinimo darbų pradžios susitaria (papildomu rašytiniu susitarimu) dėl šių darbų pobūdžio, masto ir išlaidų dydžio. Pasibaigus žemės nuomos terminui arba nutraukus žemės nuomos sutartį prieš terminą, už pastatytus pastatus, statinius ir įrenginius, kurių statybos galimybė buvo numatyta žemės nuomos sutartyje, nuomininkui žemės savininkas kompensuoja, o kai pastatai lieka buvusiam žemės nuomininkui nuosavybės teise, šis turi teisę į žemės servitutą,

jeigu tai buvo numatyta žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame susitarime.

Jeigu pastatai, statiniai ar įrenginiai pastatyti be leidimo arba pastatyti žemės nuomos sutartyje nenumatyti pastatai, statiniai ar įrenginiai, nuomininkas privalo juos nugriauti ir sutvarkyti žemės sklypą. Kai nuomininkas to nepadaro, jo lėšomis tai padaro nuomotojas arba tie pastatai, statiniai bei įrenginiai pereina nuomotojui nuosavybės teise, jeigu jie tenkina teritorijų planavimo dokumentų nustatytus reikalavimus, ir įteisinami įstatymų nustatyta tvarka.

Teisių perėjimas. Po žemės nuomininko mirties su nuomos sutartimi susijusios teisės ir pareigos pereina jo įpėdiniams, jeigu šie jų neatsisako. Jeigu žemės nuomininko įpėdiniai žemės nuomos sutarties atsisako, tai jie turi atlyginti nuomotojui dėl to atsiradusius nuostolius.

Jeigu žemės nuomininkas yra juridinis asmuo ir jis reorganizuojamas, tai jo pagal sutartį turėtos teisės ir pareigos pereina naujam juridiniam asmeniui.

Kai dėl žemės savininko mirties arba kitu teisiniu pagrindu žemės nuosavybės teisė pereina kitam savininkui, taip pat kai pasikeičia valstybinės žemės nuomotojas, žemės nuomos sutartis galioja naujajam žemės savininkui arba valstybinės žemės nuomotojui, jeigu sutartis buvo įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre.

Prieš parduodamas ar kitaip perleisdamas nuomojamą žemės sklypą arba jį įkeisdamas ar kitaip teises į jį suvaržydamas, nuomotojas privalo pranešti žemės sklypo įgijėjui ir būsimam įkaito turėtojui apie nuomos sutartį, o nuomininkui – apie numatomą žemės sklypo perleidimą, įkeitimą ar kitokį teisių į jį suvaržymą.

Jeigu įkeistos žemės savininkas sutartyje nustatytu laiku neįvykdo skolinio įsipareigojimo ir hipotekos teisėjas priima nutartį areštuoti įkeistą žemę, šią žemę draudžiama išnuomoti.

Žemės nuomos sutarties pasibaigimo pagrindai. Žemės nuomos sutartis baigiasi:

1) kai sueina nuomos terminas;
2) po žemės nuomininko mirties, jeigu įpėdiniai neperima su nuomos sutartimi susijusių teisių ir pareigų arba įpėdinių nėra;
3) kai juridinis asmuo, kuris buvo žemės nuomininkas, likviduojamas;
4) kai nuomojama žemė parduodama, padovanojama ar kitaip perleidžiama nuomininkui;
5) kai žemės nuomos sutartis nutraukiama Civilinio kodekso 6.563, 6.564 ir 6.565 straipsniuose numatytais pagrindais;
6) šalių susitarimu.

Kai išnuomota žemė paimama visuomenės poreikiams, žemės nuomos sutartis nutraukiama ir nuomotojui bei nuomininkui nuostoliai atlyginami įstatymų nustatyta tvarka.

Žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta:

1) jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;
2) jeigu žemės nuomininkas ilgiau kaip tris mėnesius nuo žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino šio mokesčio nesumoka;
3) kitais įstatymų nustatytais atvejais.

Apie žemės nuomos sutarties nutraukimą nuomotojas privalo raštu pranešti žemės ūkio paskirties žemės nuomininkams ne vėliau kaip prieš tris mėnesius, o kitos paskirties žemės nuomininkams – prieš du mėnesius iki nuomos sutarties nutraukimo.

Jeigu žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, derlių nusiima nuomininkas arba nuomotojas atlygina nuomininkui su sutarties nutraukimu susijusius nuostolius.

Nuomojant žemės ūkio paskirties žemę, žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomininko reikalavimu gali būti nutraukta apie tai iš anksto pranešus nuomotojui ne vėliau kaip prieš tris mėnesius, o kai nuomojama kitokios paskirties žemė, – ne vėliau kaip prieš du mėnesius. Tačiau jeigu žemės nuomotojas nevykdo Civilinio kodekso 6.555 straipsnyje nurodytų pareigų, nuomininkas turi teisę nutraukti žemės nuomos sutartį nesilaikydamas šios tvarkos.

Kai žemės nuomos sutarties terminas pasibaigęs ir kartu su buvusiu nuomininku tokiomis pat sąlygomis išsinuomoti žemę pretenduoja ir kiti asmenys, pirmumo teisę sudaryti naują žemės nuomos sutartį turi buvęs tos žemės nuomininkas, jeigu jis tvarkingai vykdė pagal žemės nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus.

Žemės nuoma gali būti laikoma daiktine teise tik kai sudaroma ilgalaikės nuomos sutartis. Kitais atvejais žemės nuoma, kaip juridinis faktas, registruojama Nekilnojamojo turto registre darant atitinkamą žymą.

Ilgalaikė nuoma (emphyteusis). Ilgalaikė nuoma registruojama kaip daiktinė teisė. Tai teisė naudotis kitam asmeniui priklausančiu žemės sklypu ar kitu nekilnojamuoju daiktu nebloginant jo kokybės, nestatant statinių, nesodinant daugiamečių sodinių ir neatliekant kitų darbų, kurie iš esmės padidintų naudojamos žemės ar kito nekilnojamojo daikto vertę, išskyrus atvejus, kai yra nuomotojo sutikimas.

Ilgalaikė nuoma gali būti terminuota ar neterminuota. Terminuotos ilgalaikės nuomos terminas negali būti trumpesnis kaip dešimt metų.

Pasikeitus nuomotojui ar nuomininkui, ilgalaikė nuoma išlieka, jeigu nuomininko teisių perėmėjai tinkamai naudoja išnuomotą nekilnojamąjį daiktą ir vykdo kitus ilgalaikę nuomą nustatančiame akte nustatytus įsipareigojimus.

Pagal Žemės reformos įstatymo 22 straipsnį nustatyti atvejai, kai valstybinės žemės naudotojas, dar nesudaręs žemės nuomos sutarties, laikomas nuomininku ir privalo mokėti valstybinės žemės nuomos mokestį: *„Valstybinės žemės sklypų naudotojai, kuriems žemės sklypai suteikti teisės aktų nustatyta tvarka arba ku-*

riems žemę administruojančių institucijų sprendimais leista žeme naudotis žemės reformos metu, Vyriausybės nustatyta tvarka už naudojimąsi žeme iki nuomos ar pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymo moka žemės nuomos mokestį, išskyrus už žemę, perduotą naudotis panaudai“.

9. Privačios žemės paveldėjimas

Paveldėjimas – tai mirusio fizinio asmens turtinių teisių, pareigų ir kai kurių asmeninių neturtinių teisių perėjimas jo įpėdiniams pagal įstatymą arba (ir) įpėdiniams pagal testamentą [(3, 5.2 str.]. Paveldėjimo dalykas yra palikimas – mirusio asmens turtas, kuris palikėjo mirties momentu priklausė jam nuosavybės teise. Palikimą sudaro turtinių teisių ir pareigų, taip pat kai kurių asmeninių teisių visuma [118].

Paveldima pagal įstatymą ir pagal testamentą. Pagal įstatymą paveldima, kada tai nepakeista ir kiek nepakeista testamentu.

Jeigu nėra įpėdinių nei pagal įstatymą, nei pagal testamentą arba nė vienas įpėdinis nepriėmė palikimo, arba testatorius iš visų įpėdinių atėmė teisę paveldėti, mirusiojo turtas paveldėjimo teise pereina valstybei.

Įpėdiniais gali būti:

1) paveldint pagal įstatymą – fiziniai asmenys, kurie buvo gyvi palikėjo mirties momentu, palikėjo vaikai, gimę po jo mirties, taip pat Lietuvos valstybė;
2) paveldint pagal testamentą – fiziniai asmenys, kurie buvo gyvi palikėjo mirties momentu, taip pat kurie buvo pradėti jam esant gyvam ir gimė po jo mirties arba testamente įvardyti dar nepradėti asmenys, jiems gimus; juridiniai asmenys, kurie yra palikėjo mirties momentu arba steigiami vykdant palikėjo testamente išreikštą valią, taip pat – valstybė ir savivaldybės.

Testamento sudarymo sąlygos. Testamentą gali sudaryti tik pats turto savininkas – testatorius, jeigu jis veiksnus asmuo, kuris suvokia savo veiksmų reikšmę ir pasekmes. Testamentas sudaromas laisva valia.

Testamentas turi būti sudarytas raštu, nurodant jo sudarymo vietą ir laiką, paties testatoriaus pasirašomas ir jo akivaizdoje notariškai patvirtintas.

Testatorius gali testamentu palikti visą savo turtą arba jo dalį vienam ar keliems asmenims, kurie yra arba nėra įpėdiniai pagal įstatymą, taip pat valstybei, savivaldybėms, juridiniams asmenims. Taip pat jis gali testamentu atimti paveldėjimo teisę iš vieno, kelių ar visų įpėdinių. Tačiau palikėjo vaikai (įvaikiai), sutuoktinis, tėvai (įtėviai), kuriems palikėjo mirties dieną reikalingas išlaikymas, paveldi, nepaisant testamento turinio, pusę tos dalies, kuri kiekvienam iš jų tektų paveldint pagal įstatymą (privalomoji dalis), jeigu testamentu neskirta daugiau.

Jeigu testatorius nenurodė, kokią turto dalį palieka kiekvienam iš įpėdinių pagal testamentą, turtas tarp jų dalijamas lygiomis dalimis. Jeigu paveldimas tur-

tas testamente paskirstytas taip, kad visos dalys, kartu paimtos, viršija viso turto dydį, kiekvieno įpėdinio dalis atitinkamai sumažinama. Tačiau jeigu dalių suma yra mažesnė už viso turto dydį, atsižvelgiant į testamento turinį, įpėdinių pagal testamentą paveldimos turto dalys proporcingai didinamos arba likęs turtas paveldimas pagal įstatymą.

Testatorius turi teisę įpareigoti įpėdinį pagal testamentą įvykdyti kokią nors prievolę (testamentinę išskirtinę) vieno ar kelių asmenų naudai. Šie asmenys įgyja teisę reikalauti tą prievolę įvykdyti. Išskirtiniais gavėjais gali būti tiek įpėdiniai pagal įstatymą, tiek kiti asmenys.

Paveldėjimo pagal įstatymą sąlygos. Paveldint pagal įstatymą įpėdiniai lygiomis dalimis yra:

- pirmos eilės – palikėjo vaikai (tarp jų ir įvaikiai) ir palikėjo vaikai, gimę po jo mirties;
- antros eilės – palikėjo tėvai (įtėviai), vaikaičiai;
- trečios eilės – palikėjo seneliai tiek iš tėvo, tiek iš motinos pusės, palikėjo provaikaičiai;
- ketvirtos eilės – palikėjo broliai ir seserys, proseneliai ir prosenelės tiek iš tėvo, tiek iš motinos pusės;
- penktos eilės – palikėjo brolio ir sesers vaikai (sūnėnai ir dukterėčios), taip pat palikėjo tėvo ir motinos broliai ir seserys (dėdės ir tetos);
- šeštos eilės – palikėjo tėvo ir motinos brolių ir seserų vaikai (pusbroliai ir pusseserės).

Antros eilės įpėdiniai paveldi pagal įstatymą tiktai nesant pirmos eilės įpėdinių arba jiems nepriėmus ar atsisakius palikimo, taip pat tuo atveju, kai iš visų pirmos eilės įpėdinių atimta paveldėjimo teisė. Trečios, ketvirtos, penktos ir šeštos eilės įpėdiniai paveldi, jeigu nėra pirmesnės eilės įpėdinių, jeigu šie įpėdiniai atsisakė palikimo arba iš jų atimta paveldėjimo teisė.

Palikėją pergyvenęs sutuoktinis paveldi pagal įstatymą arba su pirmos ar antros eilės įpėdiniais (jeigu jų yra). Su pirmos eilės įpėdiniais jis paveldi vieną ketvirtadalį palikimo, jeigu įpėdinių ne daugiau kaip trys, neįskaitant sutuoktinio. Jeigu įpėdinių daugiau kaip trys, sutuoktinis paveldi lygiomis dalimis su kitais įpėdiniais. Jeigu sutuoktinis paveldi su antros eilės įpėdiniais, jam priklauso pusė palikimo. Nesant pirmos ir antros eilės įpėdinių, sutuoktinis paveldi visą palikimą.

Palikimo priėmimo tvarka. Kad įgytų palikimą, įpėdinis turi jį priimti. Neleidžiama palikimą priimti iš dalies arba su sąlyga ar išlygomis.

Įpėdinis laikomas priėmusiu palikimą, kai jis faktiškai pradėjo paveldimą turtą valdyti, kreipėsi į palikimo atsiradimo vietos apylinkės teismą dėl turto apyrašo sudarymo arba kai įpėdinis padavė palikimo atsiradimo vietos notarui pareiškimą apie palikimo priėmimą. Šie veiksmai turi būti atliekami per tris mėnesius nuo palikimo atsiradimo dienos. Notaras ar teismas per tris darbo dienas nuo palikimo priėmimo dienos privalo pranešti Centrinei hipotekos įstaigai apie palikimo priėmimą.

Testamentinės išskirtinės gavėjas turi teisę testamentinę išskirtinę priimti per tris mėnesius nuo tos dienos, kai sužinojo arba turėjo sužinoti, kad jis turi teisę į testamentinę išskirtinę. Apie testamentinės išskirtinės priėmimą gavėjas praneša testamento vykdytojui (palikimo valdytojui), įpėdiniui, priėmusiam palikimą ir įpareigotam įvykdyti testamentinę išskirtinę, arba palikimo atsiradimo vietos notarui. Jeigu testamentinė išskirtinė yra susijusi su teise į nekilnojamąjį daiktą, prašymas visais atvejais paduodamas notarui. Notaras išduoda paveldėjimo teisės liudijimą, ir testamentinė išskirtinė registruojama viešame registre.

Jeigu žemę paveldi įpėdinis, kuris pagal Lietuvos Respublikos įstatymus negali turėti nuosavybės teisės į žemę, jis įgyja teisę tik į pinigų sumą, gautą pardavus paveldėtą žemę. Žemė pagal įpėdinio pateiktą paveldėjimo teisės liudijimą parduodama Vyriausybės nustatyta tvarka įpėdinio nurodytam pirkėjui arba aukcione. Gauta suma išmokama įpėdiniui, atskaičius pardavimo arba aukciono organizavimo išlaidas.

Paveldimas turtas paveldėjimo teise pereina valstybei, jeigu:

1) turtas testamentu paliktas valstybei;
2) palikėjas neturi įpėdinių nei pagal įstatymą, nei pagal testamentą;
3) nė vienas įpėdinis nepriėmė palikimo;
4) iš visų įpėdinių atimta paveldėjimo teisė.

Paveldėjimo teisės liudijimą notaras išduoda įpėdiniams suėjus trims mėnesiams nuo palikimo atsiradimo dienos. Tačiau fiziniams asmenims jis gali būti išduotas ir anksčiau, jeigu notaras turi duomenų, kad be asmenų, prašančių išduoti paveldėjimo teisės liudijimą, daugiau įpėdinių nėra.

Asmenys, paveldėję žemę ir turintys paveldėjimo teisės liudijimą, turi kreiptis į Registrų centrą, kad ši žemė Nekilnojamojo turto registre būtų perregistruota jų vardu. Kai žemę paveldi keli įpėdiniai, ji pasidalijama priėmusių palikimą įpėdinių susitarimu pagal priklausančias jiems dalis. Tais atvejais, kai žemės sklypo įstatymų nustatyta tvarka padalinti negalima arba jeigu paveldėtojai to pageidauja, paveldėta žemė kiekvienam įpėdiniui įteisinama bendrosios dalinės nuosavybės teise. Įpėdiniams nesusitarus, paveldėta žemė padalijama teismine tvarka.

Asmenys, paveldėję asmens, pateikusio prašymą atkurti nuosavybės teisę į žemę, turtą, jeigu dar nepriimtas sprendimas dėl nuosavybės teisės atkūrimo arba sprendimas priimtas dėl kompensavimo už valstybės išperkamą žemę, tačiau kompensacija neišmokėta, įgyja teisę susigrąžinti žemę arba gauti kompensaciją tokia pat tvarka ir sąlygomis, kaip ir miręs pretendentas.

10. Privačios žemės perleidimo ir įsigijimo sąlygos

Kitų asmenų nuosavybėn perleidžiamas visas žemės sklypas, kaip nekilnojamojo turto objektas. Kai norima perleisti tik dalį žemės sklypo, ši dalis turi būti atskiriama rengiant teritorijų planavimo dokumentą, tai yra – suformuojama sa-

varankišku žemės sklypu, atitinkamai pertvarkant ir likusią žemės ploto dalį bei patikslinant Nekilnojamojo turto registro įrašus.

Žemės sklypo galima nedalinti, o turimas nuosavybės teises perleisti į šio sklypo dalį atvejais, kai gretimų žemės sklypų ribos pertvarkomos amalgamacijos (t. y. ribų patikslinimo) būdu, arba kai perleidžiant statinio ar įrenginio dalį kartu perleidžiama nuosavybės teisė į jiems naudoti reikalingą dalį žemės sklype, arba kai žemės sklypo bendraturtis perleidžia nuosavybės teisę į dalį bendrąja nuosavybe esančios žemės ar dalį dalies bendrojoje nuosavybėje.

Amalgamacijos būdu pertvarkant žemės sklypus, nuosavybes teise priklausančius skirtingiems asmenims, nuosavybės teisė į žemės sklypo dalį (dalis) perleidžiama sudarant notariškai tvirtinamą sutartį.

Nuosavybės teisę į žemės sklypo, reikalingo statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, dalį bendroje nuosavybėje, reikalingą jo nuosavybės teise turimai statinio ar įrenginio daliai eksploatuoti, bendraturtis gali perleisti tik kartu su nuosavybės teise į statinio ar įrenginio dalį (butą ar kitą patalpą), ir atvirkščiai.

Sujungiamų žemės sklypų savininkai, sudarydami sutartį dėl žemės sklypų sujungimo, privalo patvirtinti, kad į sujungiamus žemės sklypus tretieji asmenys neturi jokių teisių, išskyrus atvejus, kai sujungiamų žemės sklypų savininkai sutinka tapti žemės sklypo, į kurį tretieji asmenys turi teises, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, bendraturčiais.

Areštuoti žemės sklypai arba teisminio ginčo objektu esantys žemės sklypai negali būti sujungiami, padalijami, atidalijami ar amalgamacijos būdu pertvarkomi.

Įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę (išskyrus atvejus, kai žemė įsigyjama atkuriant nuosavybės teises ar paveldėjimo būdu) vieno asmens nuosavybės teise turimos šios paskirties žemės plotas negali būti didesnis kaip nurodyta Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme, tai yra – 500 ha. Be to, vienas asmuo iš valstybės negali pirkti daugiau kaip 300 ha žemės ūkio paskirties žemės.

Parduodant privačią žemę, pirmumo teisę į ją įsigyti turi:

1) asmenys, kai parduodama žemė, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausantys statiniai ir įrenginiai, taip pat žemę, būtiną naudoti šiems objektams pagal paskirtį – ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis vienodomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai žemė parduodama iš viešųjų varžytynių;

2) valstybė, jei parduodami privačios žemės sklypai yra valstybinių parkų konservacinio, ekologinės apsaugos ir rekreacinio prioriteto zonose, valstybiniuose draustiniuose bei kitose saugomose teritorijose, kurioms suteiktas Natura 2000 statusas, – tomis pačiomis sąlygomis pardavėjo ir pirkėjo sutarta kaina. Tačiau kaina, kurią valstybė gali mokėti už perkamus privačios žemės sklypus, negali viršyti šių žemės sklypų vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu.

Abiem šiais atvejais žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės sklypą bei pardavimo sąlygas privalo registruotu laišku (įteikiant) pranešti atitinkamai

statinių ir įrenginių, esančių parduodamame žemės sklype, savininkui, o antruoju atveju – apskrities viršininkui pagal žemės sklypo buvimo vietą. Statinių ir įrenginių savininkas ar apskrities viršininkas sprendimą pirkti tokį žemės sklypą ar atsisakyti pirkti turi priimti per 30 dienų nuo pranešimo gavimo dienos. Statinių ar įrenginių savininkui ar apskrities viršininkui raštu atsisakius pirkti žemės sklypą arba per nustatytą terminą nepriėmus sprendimo, privačios žemės savininkas gali perleisti žemės sklypą kitiems asmenims;

3) valstybė – kai žemės sklypai parduodami pajūrio juostoje, kuri apima pagal teritorijų planavimo dokumentus nustatytą 100–500 pločio pakrantės juostą nuo Klaipėdos uosto iki Latvijos Respublikos valstybės sienos;

4) asmenys, kurių žemės sklypai apskrities viršininko sprendimu priskirti žemės konsolidacijos projekto teritorijai – pirmumo teisę pirkti šioje teritorijoje esantį parduodamą privačios žemės sklypą ta kaina, kuria jis parduodamas, ir kitomis vienodomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai žemė parduodama iš viešųjų varžytynių;

5) parduodamos privačios žemės sklypo bendraturčiai – savo dalį (bendrąja nuosavybe) ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis (išskyrus atvejus, kai parduodama iš viešųjų varžytynių). Šiais atvejais pirmumo teisės realizavimo tvarka nustatyta Civilinio kodekso 4.79 straipsnyje:

,,Dalies, esančios bendrąja nuosavybe, pardavėjas privalo raštu pranešti kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo dalį ne bendraturčiui ir kartu nurodyti kainą bei kitas sąlygas, kuriomis ją parduoda. Kai parduodama dalis nekilnojamojo daikto, į kurį turima bendrosios nuosavybės teisė, apie tai pranešama per notarą. Kai kiti bendraturčiai atsisako pasinaudoti savo pirmenybės teise pirkti arba šios teisės į nekilnojamąjį daiktą neįgyvendina per vieną mėnesį, o į kitą daiktą – per dešimt dienų nuo pranešimo gavimo dienos, jeigu bendraturčių susitarimu nenustatyta kitaip, tai pardavėjas turi teisę parduoti savo dalį bet kuriam asmeniui.

Jeigu dalis parduota pažeidžiant pirmenybės teisę ją pirkti, kitas bendraturtis turi teisę per tris mėnesius teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos".

Kai parduodamas naudojamos privačios žemės ūkio paskirties sklypas – pirmumą jį įsigyjant ta kaina, kuria jis parduodamas, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis (išskyrus atvejus, kai parduodama iš viešųjų varžytynių) turi šio žemės sklypo naudotojas, naudojęs šią žemę žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip metus, ir jeigu šis naudotojas yra fizinis asmuo, įregistravęs ūkininko ūkį Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka, arba juridinis asmuo – žemės ūkio produkcijos gamintojas, kurio metinės įplaukos už realizuotą prekinę žemės ūkio produkciją sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gautų pajamų. Šiais atvejais pirmumo teisė realizuojama tokia tvarka:

1. Žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypą bei pardavimo sąlygas privalo raštu registruotu laišku (su įteikimu) praneš-

ti parduodamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo naudotojui. Šis savo sutikimą pirkti žemės sklypą (ar atsisakymą) turi pateikti žemės sklypą parduodančiam asmeniui per 15 dienų nuo pranešimo gavimo dienos.

2. Parduodamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo naudotojui atsisakius pirkti žemės sklypą arba nustatytu laiku nepateikus sutikimo pirkti, žemės savininkas gali perleisti šį žemės sklypą kitiems asmenims. Kai žemės sklypas parduodamas kitiems asmenims už mažesnę kainą ir (ar) kitomis sąlygomis, nei buvo nurodyta pirminiame pranešime parduodamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo naudotojui, pastarajam turi būti pateiktas pakartotinis pranešimas.

3. Jeigu žemės sklypas parduotas pažeidžiant pirmumo teisę jį pirkti, suinteresuotas asmuo per tris mėnesius nuo sužinojimo dienos ar nuo momento, kai akivaizdžiai galėjo sužinoti apie žemės pardavimą, turi teisę teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos.

KLAUSIMAI IR UŽDUOTYS

1. Kokia žemė priskiriama valstybinės žemės kategorijai?
2. Kokia žeme disponuoja savivaldybės?
3. Kaip apibūdinsite privačią žemę ir savininkų teises?
4. Kas yra bendroji žemės nuosavybė?
5. Kokios yra daiktinių teisių rūšys; jų sąvokos?
6. Kokie skirtumai tarp žemės valdymo ir disponavimo sąvokų?
7. Kokios yra valstybinės žemės pardavimo ir nuomos sąlygos?
8. Kaip apibūdinti žemės sklypus ir jų ribas?
9. Kokios yra žemės perleidimo sandorių rūšys?
10. Kokia yra privačios žemės sklypų įkeitimo (hipotekos) tvarka?
11. Kokie yra bendrieji reikalavimai privačios žemės nuomai?
12. Kaip apibūdinti bendruosius reikalavimus valstybinės žemės nuomai?
13. Kokios yra žemės nuomininkų teisės ir pareigos?
14. Kokia tvarka paveldima žemė pagal testamentą ir pagal įstatymą?
15. Kokios yra privačios žemės ūkio paskirties žemės perleidimo ir įsigijimo sąlygos?
16. I užduotis: Žemės savininkas pusę savo sklypo ir namo testamentu paliko savo sūnui, pusę – jį iki mirties globojusiam asmeniui. Ar gali į palikimo dalį pretenduoti savininko sutuoktinė ir kokius dokumentus ji turi pateikti teismui?
17. II užduotis: Žemės sklypas yra valstybinio parko teritorijoje. Bendras žemės sklypo plotas – 15 ha, iš jo 6 ha užima miškas, 0,2 ha – sodyba. Žemės savininkas dalį žemės sklypo pageidauja parduoti kitam asmeniui. Kokius dokumentus reikalinga pateikti notarui ir kuriais atvejais žemės pirkimo-pardavimo sutaris gali būti patvirtinta?

III SKYRIUS. ŽEMĖS NAUDOJIMO TEISINIS REGULIAVIMAS

1. Žemės naudotojų teisės ir pareigos

Žemės naudotojų bendrosios teisės:

1) naudoti teritoriją pagal pagrindinę tikslinę paskirtį ir nustatytai ūkinei bei kitai veiklai;
2) naudoti savo ūkio reikalams leistas eksploatuoti naudingąsias iškasenas ir vandenis (jeigu tai neuždrausta žemės suteikimo dokumentuose arba žemės nuomos ar panaudos sutartimis);
3) disponuoti žemės sklype išauginta produkcija ir iš šio sklypo gautomis pajamomis.

Be to, priklausomai nuo žemės naudojimo paskirties ir pobūdžio bei savo teisinio statuso žemės naudotojai turi teisę atlikti šiuos **teritorijos tvarkymo ir statybos darbus** (privačioje žemėje arba išsinuomotoje žemėje, jeigu tai numatyta nuomos sutartyje):

- ūkininkai ir žemės ūkio įmonės – pagal patvirtintus projektus arba gavę leidimą statyti ūkines sodybas ir ūkinės reikšmės gamybinius pastatus, tiesti kelius, įrengti tvenkinius, sodinti mišką, paversti žemės ūkio naudmenomis miškus, pelkes ir krūmus. **Ūkininko sodyba** – tai nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype pastatytas vienas gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti;
- asmeninio ūkio žemės naudotojai – pagal parengtus detaliuosius planus statyti ūkinius pastatus, taip pat esančiose sodybvietėse statyti naujus gyvenamuosius namus (vietoje buvusių);
- miško sklypų naudotojai – pagal parengtą vidinės miškotvarkos projektą naudoti žemės sklypą miškui auginti ir šalutiniams miško ištekliams naudoti (šienauti, gyvuliams ganyti, grybauti, uogauti, vaistiniams augalams rinkti, rekreacijai), taip pat gavę leidimą kirsti medžius;
- privačių namų valdų žemės naudotojai – statyti naujus gyvenamuosius namus (vietoje buvusių), perstatyti ar išplėsti esamus gyvenamuosius namus ir statyti reikiamus ūkinius bei pagalbinius pastatus. Kitą gyvenamąjį namą ar ūkinės – komercinės paskirties pastatą galima statyti tik pagal parengtą detalųjį planą.

Sodininkų bendrijos narys savo sodo sklype turi teisę:

1) sodinti vaismedžius, vaiskrūmius, auginti daržoves, gėles, laikyti paukščius, triušius, nutrijas, bites, laikydamasis sanitarijos bei veterinarijos taisyklių, nedaryti žalos aplinkai, netrikdyti poilsio ir darbo gretimuose sklypuose;

2) statyti, rekonstruoti, perstatyti jam skirtoje bendrijos sodo vietoje sodo namą (vasarnamį), ūkinį pastatą, šiltnamį ir kitus statinius, arba juos nugriauti;
3) statyti vienbutį gyvenamąjį namą arba pastatytą ar statomą sodo namą rekonstruoti į vienbutį gyvenamąjį namą, laikydamasis individualios statybos reikalavimų;
4) keisti jam skirtą žemės sklypą į kitą sklypą, perleisti sodo namą, kitus statinius ir pasodintus sodinius (kartu su tuo naujajam savininkui pereina teisė naudotis žemės sklypu ir kitos bendrijos nario teisės). Jeigu naujasis savininkas nestoja į bendriją, jis turi sudaryti su bendrijos valdyba sutartį dėl naudojimosi bendrosios paskirties objektais.

Žemės ūkio paskirties naudotojas sodinti vaismedžius ir vaiskrūmius gali be leidimo, išskyrus nuomojamus žemės sklypus, kuriuose tokia veikla galima tik jeigu ji numatyta nuomos sutartyje.

Kitos paskirties žemės naudotojas turi teisę naudoti žemę pagal jos įsigijimo sąlygose ar nuomos (panaudos) sutartyse nustatytą naudojimo būdą ir pobūdį. Paprastai šis naudojimo režimas nustatomas vadovaujantis detaliuoju teritorijų planavimo dokumentu.

Konservacinės paskirties žemės naudotojas turi teisę žemės sklypą naudoti šiai saugomai teritorijai ar saugomam objektui prižiūrėti ir tvarkyti.

Vandens telkinio naudotojas turi teisę šį vandens telkinį naudoti (gavęs leidimą) poilsiui ar sportui, žuvininkystei, žemės ūkio augalų lietinimui, laivybai, hidroenergetikai, pramonės ir kitai ūkinei veiklai, nuotekoms išleisti ar pan.

Žemės naudotojai žemę sausinti, drėkinti, įrengti joje tvenkinius gali tik parengę projektą ir nustatyta tvarka gavę leidimą tokiems darbams atlikti.

Žemės naudotojų pareigos [50, 21 str.]**:**

1) naudoti žemę pagal pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą bei pobūdį;
2) laikytis žemės sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;-
3) racionaliai naudoti ir tausoti žemę, mišką, vandenį, įstatymų nustatyta tvarka leistas eksploatuoti naudingąsias iškasenas ir kitus gamtos bei rekreacinius išteklius;
4) įgyvendinti teisės aktų nustatytas žemės, miško ir vandenų apsaugos nuo užteršimo, dirvožemio apsaugos nuo erozijos ir nualinimo, aplinkos apsaugos priemones, kad neblogėtų aplinkos ekologinė būklė;
5) laikytis teisės aktų nustatytų melioracijos statinių ir kelių priežiūros bei eksploatavimo reikalavimų;
6) vykdydami statybas ir eksploatuodami naudingąsias iškasenas, laikytis teisės aktų nustatytų reikalavimų, kad būtų išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis ir rekultivuotos pažeistos žemės;

7) savo naudojamuose žemės sklypuose vykdydami ūkinę ir kitą veiklą, nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų ir gyventojų teisių ir įstatymų saugomų interesų;
8) leisti vykdyti žemės ir jos gelmių bei paviršinio vandens tyrimus ir matavimus šalims suderinus tyrimų trukmę, tiriamo ploto ribas, darbų atlikimo laiką ir nuostolių kompensaciją, nenaikinti ir nežaloti užkonservuotų gręžinių ir mokslo tikslams naudojamų įrenginių;
9) leisti statyti geodezinius, geofizinius ženklus statiniuose ir žemėje bei juos saugoti;
10) leisti kitiems asmenims prieiti prie paviršinio vandens telkinių nustatytomis pakrantės apsaugos juostomis, lankyti gamtos ir kultūros paveldo teritorinius kompleksus bei objektus ir bendro naudojimo rekreacinius objektus (teritorijas);
11) statyti statinius ir įrenginius tik teisės aktų nustatyta tvarka gavus reikalingus leidimus;
12) laikytis kitų įstatymų nustatytų reikalavimų.

Viena iš svarbiausių žemės naudotojų pareigų yra dirvožemio apsauga. **Dirvožemis** – tai Žemės plutos viršutinis purusis sluoksnis, susidaręs iš gimtosios uolienos, veikiant dirvodaros procesams, ir turintis potencialųjį derlingumą. Nuo dirvožemio savybių priklauso žemės našumas. Racionaliai naudojant žemę, neturi mažėti našių žemės ūkio naudmenų plotai, o jų dirvožemių savybės (sugebėjimas aprūpinti augalus maisto medžiagomis ir drėgme, suteikti jų šaknims pakankamai oro ir šilumos) dėl melioracijos darbų, tręšimo organinėmis ir mineralinėmis trąšomis, tinkamo pasėlių kaitaliojimo sėjomainose turi nuolat gerėti.

2. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – teritorijos gamtinių ypatumų, tradicinės žmonių veiklos ir socialinės bei ekonominės plėtros poreikio sąlygota pagrindinio žemės naudojimo kryptis, numatyta teritorijų planavimo dokumente ir lemianti šios teritorijos planavimo ir žemės naudojimo sąlygas [49, 2 str.].

Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį Lietuvos Respublikos žemės fondas skirstomas į:

1) žemės ūkio paskirties žemę;
2) miškų ūkio paskirties žemę;
3) vandens ūkio paskirties žemę;
4) konservacinės paskirties žemę;
5) kitos paskirties žemę.

Formuojant žemės sklypus žemės reformos metu ir juos pirmą kartą teisiškai registruojant, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma vadovaujantis Vyriausybės nutarimu [85] nustatytais reikalavimais.

Žemės ūkio paskirtis nustatoma sklypams, suformuojamiems esamų ir buvusių žemės ūkio įmonių žemėje, kuri naudojama arba tinkama naudoti žemės ūkio produktų gamybai, tarp jų žemės naudotojui priklausančiais gyvenamaisiais namais ir ūkiniais statiniais užstatyti plotai (jeigu jie nesuformuoti atskirais sklypais), kiemai, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, žemės plotai, užstatyti statiniais, naudojamais veiklai, susijusiai su žemės ūkio produkcijos gamyba. Be to, žemės ūkio paskirtis buvo nustatoma ir miškų urėdijų ar miestų teritorijose formuojamiems žemės sklypams, kuriuos sudaro žemės ūkio naudmenos.

Miškų ūkio paskirtis nustatoma mišku apaugusiems arba numatomiems apsodinti mišku žemės sklypams miškų urėdijų valdomose teritorijose, taip pat miškams, esantiems miestuose, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentus jie numatyti panaudoti miškų ūkio veiklai. Žemės ūkio įmonių teritorijoje esantys miškai, sudarantys didesnius masyvus, taip pat priskiriami formuojamiems miškų ūkio paskirties žemės sklypams. Nedideli miškeliai gali būti priskiriami ir tai paskirčiai, kuri vyrauja toje teritorijoje (dažniausiai – žemės ūkio paskirčiai). Tačiau, žemės savininko pageidavimu, 0,1 ha ploto ir didesni žemės sklypai gali būti atskiriami, suformuojant miškų ūkio paskirties žemės sklypus, jeigu juose miškas užima daugiau kaip 90 proc. sklypo ploto.

Vandens ūkio paskirties žemės sklypus sudaro žemės sklypai, kuriuose yra vandens telkinys – upės dalis, ežerai, tvenkinys (išskyrus vandens telkinius, įeinančius į konservacinės paskirties žemę, ir žuvininkystės tvenkinius, kurie priskiriami žemės ūkio paskirties žemei).

Vandens ūkio paskirties žemės sklypo riba dažniausiai sutampa su vandens telkinio kranto linija, tačiau į šį sklypą gali būti įjungti tvenkinių pylimai bei grioviai ar užpelkėjusios pakrantės, taip pat prieplaukų, elingų ir kitų vandens ūkio objektų, pakrančių bei salų užimta žemė.

Konservacinė paskirtis nustatoma žemės sklypams, kurie formuojami rezervatuose ir rezervatinėse apyrubėse arba prie nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų, įregistruotų Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registre, taip pat prie kitų valstybės ir savivaldybių saugomų gamtos ir kultūros paveldo objektų, jeigu juose draudžiama ūkinė veikla, nesusijusi su šių objektų ir jų užimtų teritorijų specialia priežiūra ir tvarkymu.

Kita paskirtis nustatoma žemės sklypams, kuriuose yra statiniai ar įrenginiai (išskyrus žemės ūkio veiklai naudojamus pastatus ir žemės ūkio paskirties žemės naudotojų sodybas), arba žemės sklypams, kurie buvo suteikti ir naudojami įvairioms statyboms, naudingųjų iškasenų eksploatavimui ar kitai specialiai veiklai, nesusijusiai su žemės ir miškų ūkiu, taip pat žemės sklypams, formuojamiems pagal detaliojo planavimo dokumentus, kuriuose žemės naudojimas suplanuotas ne žemės ūkio ar miškų ūkio veiklai.

Valstybinė žemė, kuri nėra perduota naudotis (panaudos ar patikėjimo teise) arba neišnuomota, ir jos pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nenustatyta, priskiriama **laisvos valstybinės žemės fondui.**

Formuojant žemės sklypus ir nustatant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį kartu nustatomas ir žemės sklypo naudojimo būdas - pagal teritorijų planavimo dokumentus numatyta veikla, kurią leidžiama vykdyti teisės aktų nustatyta tvarka. Esant poreikiui detaliau reglamentuoti žemės naudotojo veiklą, dar numatomas ir naudojimo pobūdis – žemės sklype leidžiamos vykdyti veiklos specifika.

Žemės naudojimo būdas ir pobūdis įrašomas kiekvienam žemės sklypui, jį registruojant Nekilnojamojo turto registre.

Pagal žemės naudojimo būdą [105] žemės ūkio paskirties žemė skirstoma į:

1) mėgėjiškų sodų žemės sklypus ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus (naudojimo pobūdžiai: mėgėjiškų sodų sklypų; sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo);
2) specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypus (naudojimo pobūdžiai: tvenkinių žuvininkystės ūkių; specializuotų augalininkystės ar gyvulininkystės ūkių);
3) rekreacinio naudojimo žemės sklypus (naudojimo pobūdžių nėra);
4) kitus žemės ūkio paskirties žemės sklypus (naudojimo pobūdžių nėra).

Miškų ūkio paskirties žemė skirstoma į:

1) ekosistemų apsaugos miškų sklypus (naudojimo pobūdžių nėra);
2) rekreacinių miškų sklypus (naudojimo pobūdžių nėra);
3) apsauginių miškų sklypus (naudojimo pobūdžių nėra);
4) ūkinių miškų sklypus (naudojimo pobūdžių nėra).

Vandens ūkio paskirties žemė skirstoma į:

1) ūkinei veiklai naudojamus vandens telkinius (naudojimo pobūdžių nėra);
2) rekreacinius vandens telkinius (naudojimo pobūdžių nėra);
3) ekosistemas saugančius vandens telkinius (naudojimo pobūdžių nėra);
4) bendrojo naudojimo vandens telkinius (naudojimo pobūdžių nėra).

Konservacinės paskirties žemė skirstoma į:

1) gamtinių rezervatų žemės sklypus (naudojimo pobūdžiai: griežtos apsaugos; reguliuojamos apsaugos);
2) kultūros paveldo objektų žemės sklypus (naudojimo pobūdžių nėra).

Kitos paskirties žemė skirstoma į:

1) gyvenamąsias teritorijas (naudojimo pobūdžiai: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos; daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos);
2) visuomeninės paskirties teritorijas (naudojimo pobūdžiai: administracinių pastatų statybos; religinių bendruomenių pastatų statybos; mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos);

3) pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas (naudojimo pobūdžiai: pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos; sandėliavimo statinių statybos);
4) komercinės paskirties objektų teritorijas (naudojimo pobūdžiai: prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos; laidojimo paslaugų statinių statybos; degalinių ir autoservisų statinių statybos);
5) inžinerinės infrastruktūros teritorijas (naudojimo pobūdžiai: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams);
6) rekreacines teritorijas (naudojimo pobūdžių nėra);
7) bendro naudojimo teritorijas (naudojimo pobūdžiai: botanikos ir zoologijos sodų; kapinių; urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių);
8) naudingųjų iškasenų teritorijas (naudojimo pobūdžiai: naudingųjų iškasenų gavybos atvirų kasinių (karjerų); naudingųjų iškasenų gavybos požeminių kasinių (šachtomis) ir gręžinių);
9) teritorijas krašto apsaugos tikslams (naudojimo pobūdžiai: specialiųjų krašto apsaugos tikslų; valstybės sienos apsaugos tikslų);
10) atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijas (naudojimo pobūdžių nėra).

Vienam žemės sklypui paprastai nustatomas vienas naudojimo būdas ir pobūdis. Du ar daugiau naudojimo būdų ir pobūdžių gali būti nustatomi tik jei žemės sklype yra kelias skirtingas naudojimo paskirtis turintis statinys, arba toks teritorijos naudojimo režimas numatytas detaliajame plane.

Žemės savininkai naudoti žemę kitai paskirčiai, negu buvo nustatyta žemę įsigyjant nuosavybėn, gali tik apskrities viršininkui priėmus sprendimą dėl paskirties pakeitimo. Naudojimo paskirtį, būdą ir pobūdį leidžiama keisti tik pagal parengtus teritorijų planavimo dokumentus.

Prašymus dėl konkrečiam žemės sklypui nustatyto žemės naudojimo paskirties keitimo apskrities viršininkui gali paduoti privačios žemės savininkas, valstybinės žemės valdytojas ar savivaldybės taryba (dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančios žemės paskirties pakeitimo). Prašyme nurodomi žemės naudojimo paskirties pakeitimo motyvai ir kokią pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį pageidaujama nustatyti naudojamam žemės sklypui, bei nurodomas pageidaujamas žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis. Prie prašymo pridedami reikalingi dokumentai: Nekilnojamojo turto registro pažymėjimas, žemės sklypo planas, teritorijų planavimo dokumento kopija. Prašymą ir pridedamus dokumentus nagrinėja žemės sklypo buvimo vietos Žemėtvarkos skyrius, kuris, įvertinęs teisės aktų reikalavimus, informuoja apskrities viršininką apie galimybę tenkinti prašymą. Priėmus teigiamą apskrities viršininko sprendimą, jame nurodoma esamo ir numatomo žemės naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis, taip pat paskirties keitimo sąlygos (pažeistos žemės rekultivavimas, atlyginimas už naikinamus melioracijos statinius, kiti įpareigojimai, susiję su pakitusiomis žemės naudojimo sąlygomis). Vadovau-

jantis apskrities viršininko sprendimais perskaičiuojama žemės sklypo vertė ir patikslinami kiti kadastro duomenys bei įrašai Nekilnojamojo turto registre.

Teritorijų planavimo dokumentai, kurių pagrindu gali būti keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, yra detalieji planai ir žemėvaldų planai (projektai).

3. Žemės ūkio paskirties žemės naudojimas

Žemės ūkio paskirties žemė turi būti naudojama žemės ūkio veiklai.

Žemės ūkio veikla laikoma veikla, apimanti žemės ūkio ir maisto produktų gamybą ir apdorojimą, savo pagamintų ir apdorotų žemės ūkio ir maisto produktų perdirbimą ir šių produktų realizavimą, taip pat paslaugų žemės ūkiui teikimą bei geros agrarinės ir aplinkosauginės žemės būklės išlaikymą. Žemės ūkio veikla nelaikoma maisto produktų gamyba ne iš savo pagamintų ir apdorotų žemės ūkio produktų ir šių produktų realizavimas [54].

Paslaugoms žemės ūkiui priskiriama:

- veterinariniai patarnavimai;
- žemės ūkio technikos remontas;
- žemės gerinimo darbai, įskaitant melioraciją;
- žemės ūkio veiklos subjektų aprūpinimas sėklomis, žemės ūkio technika ir įrengimais, kuru, trąšomis ir kt.;
- žemės ūkio veiklai naudojamų pastatų statyba ir remontas;
- žemės ūkio produktų sandėliavimas bei transportavimas;
- augalų apsauga nuo ligų, kenkėjų ir piktžolių;
- žemės ūkio augalų tręšimas;
- gyvulininkystės paslaugos;
- kitos Žemės ūkio ministerijos patvirtintos paslaugos.

Geros agrarinės ir aplinkosauginės žemės būklės reikalavimai, nustatyti Žemės ūkio ministro įsakymu (2004 11 03, Nr. 3D – 598):

1. Ariamoje žemėje turi būti auginami žemės ūkio augalai arba laikomas sideracinis ar juodasis pūdymas. Juodąjį pūdymą reikia periodiškai įdirbti arba naudoti chemines priemones, siekiant išnaikinti piktžoles ir pagerinti dirvožemio kokybę.
2. Pievos ir ganyklos turi būti geros būklės, naudojamos gyvuliams ganyti arba (ir) ne rečiau kaip kartą per metus (iki liepos 15 d.) nušienaujamos.
3. Šienas ir žalioji masė turi būti sutvarkyti ir išvežti iš lauko iki rugpjūčio 1 d. Šienas, šiaudų ir augalų liekanos gali būti sudėti į kūgius.
4. Ariamoje žemėje bei pievų ir ganyklų plotuose neturi būti medžių ir krūmų, išskyrus pavienius medžius ir krūmus, kurie yra tradicinio kraštovaizdžio dalis ir jų laja netrukdo žemės ūkio augalams augti (t. y. jų

neužgožia) arba neapriboja to ploto panaudojimo kitai žemės ūkio veiklai vykdyti (pvz. gyvulius ganyti ar šienauti).

5. Žemės ūkio naudmenose neturi būti sustabarėjusių, taip pat sėklas subrandinusių arba išsibarsčiusių piktžolių (kiečių, pelynų, usnių, varnalėšų, dilgėlių ir kt.)

Mėgėjiškų sodų teritorijai priskiriama sodininkų ir sodininkų bendrijų naudojama žemė, kuri teisės aktais buvo skirta mėgėjiškai sodininkystei plėtoti (iki 1991 metų – kolektyviniams sodams steigti). Sodininkų bendrijos buvo steigiamos nustatyta tvarka organizavus suinteresuotų fizinių asmenų susirinkimus, išrinkus bendrijos administraciją ir patvirtinus jos įstatus. Po to sodininkų bendrijai valdymo institucijos skirdavo žemės sklypą sodui įveisti ir naudoti. Pagal parengtą, suderintą ir patvirtintą sodo planavimo projektą bendrijos lėšomis buvo rengiama sodo infrastruktūra. Sodininkų bendrijų nariai jiems skirtuose naudotis sodo sklypeliuose (po 0,04–0,12 ha) galėjo sodinti sodą ir statytis sodo namelį. Iš viso Lietuvoje 1990 metais sodininkų bendrijos jungė 188,3 tūkst. narių. Iki 2006 m. sodininkų skaičius padidėjo iki 210 tūkst., sodo sklypelių skaičius – iki 223,5 tūkst.

Sodininkų bendrijų veiklą reglamentuoja Civilinis kodeksas ir Sodininkų bendrijų įstatymas [35]. **Mėgėjiška sodininkystė** – laisvalaikio veikla, turint tikslą sodo sklype susikurti aktyvaus poilsio sąlygas, išsiauginti ar pasigaminti žemės ūkio produktų (vaisių, uogų, daržovių, gėlių bitininkystės ir kitų produktų), taip pat tvarkyti kraštovaizdį ir naudotis juo rekreacijai, puoselėti ir tausoti jo išteklius. **Sodininkas** – fizinis asmuo, bendrijos narys, jos sodo teritorijoje gavęs žemės sklypą sodui įveisti ir užsiimantis mėgėjiška sodininkyste.

Sodininkų bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis viešasis juridinis asmuo, kurio tikslas – įgyvendinti sodininkų bendrąsias teises ir pareigas, susijusias su mėgėjiško sodo teritorijos ir joje esančių bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir naudojimu. Sodininkai savo naudojamus sodo sklypus gali pirkti iš valstybės arba išsinuomoti. Sodininkų bendrijos nuomos teise valdo tik bendrojo naudojimo žemę, kurią jos gali pirkti iš valstybės.

Bendrija gali būti steigiama, kai yra bent trys žemės savininkai ar naudotojai. Sodininkų sklypuose, kuriuos sieja tarpusavyje bendrojo naudojimo inžinerinė įranga (keliai, vandentiekio, elektros, telekomunikacijų linijos ir kt), jeigu negalima jų atskirai eksploatuoti, steigiama tik viena sodininkų bendrija.

Sodininkų bendriją įsteigia steigiamasis susirinkimas, kurio priimtus bendrijos įstatus patvirtina vietos savivaldybė. Įstatai įsigalioja nuo jų įregistravimo juridinių asmenų registre. Nuo tada bendrija įgyja savo teises ir pareigas. Sodininkų bendrijos valdymo organai yra bendrijos valdyba ir visuotinis bendrijos narių susirinkimas.

Vidaus tvarką bendrijos sodo teritorijoje reglamentuoja bendrijos visuotinio narių (įgaliotinių) susirinkimo patvirtintos vidaus tvarkos taisyklės. Su asmenimis, kurie turi žemės sklypus sodo bendrijos teritorijoje ir nėra bendrijos nariai,

sudaromos individualios sutartys dėl naudojimosi bendrais įrenginiais, statiniais ir žeme.

Sodininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso sodininkų bendromis lėšomis ar jėgomis pastatyti, įrengti ar įsigyti bendrojo naudojimo objektai: bendrojo naudojimo žemė su bendrojo naudojimo pastatais ir įrenginiais (tvoros, vartai, poilsio aikštelės, pliažai, miškai, vandens telkiniai ir kt.); bendroji inžinerinė įranga – vandentiekio, kanalizacijos, dujų, elektros, telekomunikacijų ir rodmenų tinklai, melioracijos įrenginiai, keliai, tiltai, lieptai, vamzdynai ir angos, elektros skydai ir kita bendrojo naudojimo inžinerinė techninė įranga.

Specializuotų ūkių naudojamus žemės sklypus sudaro žemėvaldos tų ūkių, kurie pagal savo įstatus ar kitus dokumentus yra priskirti atitinkamą specializaciją turintiems ūkiams. Tai ūkiai, užsiimantys žuvų veisimu, auginimu ir žvejyba žuvininkystės tvenkiniuose, arba ūkiai, kurių ne mažiau kaip 50 proc. visos gaminamos prekinės produkcijos sudaro specializacijos krypties produkcija (pvz. sodininkystės, kiaulininkystės ir kt.).

Rekreacinio naudojimo žemės sklypai nustatomi atsižvelgiant į teritorijos planavimo dokumentuose apibrėžtas rekreacines teritorijas.

Kitiems žemės ūkio paskirties žemės sklypams priskiriama valstybinė žemė, kurią naudoja gyventojai asmeniniam ūkiui ir tarnybinės žemės daloms, privati ir valstybinė žemė, kurią naudoja ūkininkai, privati ir valstybinė žemė, kurią naudoja žemės ūkio bendrovės, bendrijos, akcinės bendrovės, kiti žemės ūkio veikla užsiimantys juridiniai asmenys, taip pat kita žemė, kurią naudoja asmenys, nepriskirti žemės ūkio veiklos subjektams (t. y. asmenims, kurių žemės naudmenos, pasėliai, gyvuliai ar kiti gamybinės veiklos objektai įregistruoti Žemės ūkio ir kaimo verslo registre).

Asmeninio ūkio žemė – tai žemė kaimo vietovėje, reikalinga fiziniams asmenims tenkinant savo šeimos poreikius apsirūpinti žemės ūkio produkcija. Jai pagrindą sudarė kaime gyvenančių ar kitų žemdirbių šeimoms po valstiečių ūkių žemės suvisuomeninimo (vykdant kolektyvizaciją 1949–1952 m.) leista naudoti sodybinė žemė (po 0,50–0,60 ha) bei joms skirti žemės plotai gyvulių ganymui ir šienavimui. Visi šie plotai juridiškai įteisinti jų naudotojams pagal 1990 m. liepos 26 d. priimtą Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos nutarimą „Dėl kaimo gyventojų sodybinių sklypų išplėtimo“. Vadovaujantis teisės aktais, žemę asmeniniam ūkiui iki 1994 m. liepos 1 d. savo sprendimais galėjo suteikti kaimo apylinkių tarybos.

Teisę gauti žemės sklypus asmeniniam ūkiui turėjo:

1. Kaimo vietovėje gyvenantys asmenys:

1) iki 3 ha žemės ūkio naudmenų vienai šeimai:

- žemės ūkio įmonių darbuotojai ir pensininkai, dirbę šiose įmonėse iki išėjimo į pensiją;
- kiti asmenys, 1991 m. lapkričio 1 d. dirbę to rajono žemės ūkio įmonėse;

2) iki 2 ha žemės ūkio naudmenų vienai šeimai:
   - dirbantys kaimo vietovėje (jais laikomi asmenys, kurių darbo vieta yra įmonėse, įstaigose ir organizacijose, esančiose už miestų administracinių ribų, arba kai pagrindinė darbo vieta ištisus metus arba sezono metu yra kaime);
   - dirbantys arba iki išėjimo į pensiją dirbę kaimo gyventojus aptarnaujančiose įmonėse, įstaigose ir organizacijose;
   - kiti asmenys, turintys ūkinius pastatus gyvuliams laikyti ir 1993 m. liepos 1 d. naudoję žemę asmeniniam ūkiui (sodybinę žemę);
3) iki 0,3 ha žemės ūkio naudmenų vienai šeimai – kiti kaimo vietovėje gyvenantys asmenys;
2. Miestuose gyvenantys asmenys:
1) iki 2 ha žemės ūkio naudmenų vienai šeimai:
   - asmenys, iki išėjimo į pensiją arba 1991 m. lapkričio 1 d. dirbę to rajono žemės ūkio įmonėse, taip pat asmenys, kurie ne vėliau kaip nuo 1993 m. sausio 1 d. dirbo to rajono žemės ūkio įmonėse (išskyrus gyvenančius didžiuosiuose miestuose ir miestuose – rajonų centruose);
   - kiti asmenys, savo namų valdose turintys pastatų gyvuliams laikyti, bet ne daugiau negu jie naudojo žemės asmeniniam ūkiui (sodybinės žemės), suteiktos iki 1993 m. liepos 1 d.;
2) iki 1 ha žemės ūkio naudmenų vienai šeimai – asmenys, gyvenantys miestuose – rajonų centruose (išskyrus didžiuosius miestus), turintys ūkinius pastatus gyvuliams laikyti ir iki išėjimo į pensiją arba 1991 m. lapkričio 1 d. dirbę, taip pat ne vėliau kaip nuo 1993 m. sausio 1 d. dirbantys to rajono žemės ūkio įmonėse;
3) iki 0,5 ha žemės ūkio naudmenų vienai šeimai – kiti asmenys, gyvenantys rajono pavaldumo miestuose, neturintys ūkinių pastatų gyvuliams laikyti ir iki išėjimo į pensiją arba 1991 m. lapkričio 1 d. dirbę, taip pat ne vėliau kaip nuo 1993 m. sausio 1 d. dirbantys to rajono žemės ūkio įmonėse;
4) iki 0,3 ha žemės ūkio naudmenų vienai šeimai – kiti asmenys, gyvenantys miestuose – rajonų centruose (išskyrus didžiuosius miestus), neturintys ūkinių pastatų gyvuliams laikyti ir kiti išėjimo į pensiją arba 1991 m. lapkričio 1 d. dirbę, taip pat ne vėliau kaip nuo 1993 m. sausio 1 d. dirbantys to rajono žemės ūkio įmonėse.

Iš viso asmeninio ūkio žemę 1994 metais buvo gavę 341 tūkst. šeimų (748 tūkst. ha). Iš jų privatizavo žemę 1994 – 1997 metais 49 tūkst. asmenų, 1998 – 2005 metais – 155 tūkst. asmenų. Nuo 2006 m. liko privatizuoti ar sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartis 247 tūkst. ha žemės plotui (137 tūkst. šios žemės naudotojų).

Privatizuota asmeninio ūkio žemė laikoma ne asmeninio ūkio žeme, o ūkininkavimui įsigyta žemės ūkio paskirties žeme.

Tarnybinės žemės dalos buvo suteikiamos tokiems pat tikslams, kaip ir asmeninio ūkio žemė. Teisę į tarnybinės žemės dalas turėjo kaimo vietovėje esančių miškų urėdijų, nacionalinių parkų, geležinkelio ruožo įmonių, autotransporto įmonių darbuotojai, neturintys privačios žemės ūkio paskirties žemės arba asmeninio ūkio žemės, arba jos turintys mažiau negu nustatytas maksimalus tarnybinės žemės dalos dydis. Šių institucijų administracija savo įsakymais iš jos valdomoje teritorijoje esančios žemės galėjo suteikti naudotis žemę tarnybinėms žemės daloms. Skirtingai nuo asmeninio ūkio žemės, tarnybinės žemės dalos buvo suteikiamos tik darbo šiose įmonėse laikotarpiui. Asmenys, atleisti iš darbo, netekdavo teisės naudotis tarnybinėmis dalomis, išskyrus:

- darbuotojus, pasitraukusius iš darbo dėl senatvės ar invalidumo pensijos;
- šeimas darbuotojų, pašauktų į tikrąją krašto apsaugos tarnybą, taip pat pasiųstų mokytis – paliekant teisę naudotis tarnybinėmis dalomis visu šių darbuotojų tarnybos ar mokymosi laiku;
- mirusių darbuotojų šeimas. Šiuo atveju toje vietovėje gyvenančiam sutuoktiniui ir nedarbingiems tėvams naudotis tarnybinėmis dalomis buvo paliekama iki gyvos galvos, o vaikams – iki jie taps pilnamečiais.

Suteikiamo žemės ploto maksimali norma sudarė:

- asmenims, gyvenantiems kaimo vietovėje – iki 3 ha žemės ūkio naudmenų;
- asmenims, gyvenantiems miestuose ir turintiems ūkinių pastatų gyvuliams laikyti – iki 2 ha, kitiems asmenims – iki 0,5 ha žemės ūkio naudmenų.

Tarnybinių žemės dalų įsigyti privačion nuosavybėn negalima.

Ūkininkų žemėvaldoms priskiriama žemė, priklausanti ūkininkui nuosavybės ar nuomos teise.

Ūkininkas – tai fizinis asmuo, kuris vienas arba su partneriais verčiasi žemės ūkio veikla ir miškininkyste, o jo ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkio registre [40].

Ūkininko partneriai – fiziniai asmenys (ūkininko sutuoktinis, pilnamečiai šeimos nariai ar kiti fiziniai asmenys), kurie kartu su ūkininku verčiasi žemės ūkio veikla pagal sudarytą jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį.

Ūkininkas arba jo partneris (partneriai) turi turėti Žemės ūkio ministerijos nustatytą profesinį pasirengimą ūkininkauti.

Ūkininko ūkis turi būti įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, kurį tvarko savivaldybių administracijos žemės ūkio skyriai.

Asmuo, pateikdamas prašymą įregistruoti ūkį, turi pridėti:

1) ūkininku registruojamo asmens žemės nuosavybės ar kitais pagrindais naudojamos žemės valdymo ir naudojimo teisę suteikiančių dokumentų kopijas;
2) registruojamo asmens nuosavybės teise turimo ar kitais pagrindais naudojamo žemės sklypo plano arba schemos kopiją;
3) dokumento, patvirtinančio asmens profesinį pasirengimą ūkininkauti, kopiją.

Jeigu ūkininkas žemės ūkio veikla verčiasi kartu su kitais asmenimis (partneriais), turi būti papildomai pateikiama jungtinės veiklos (partnerystės) sutarties kopija ir kiti dokumentai.

Ūkininkai turi lengvatines sąlygas gauti valstybės paramą, įsigyjant nuosavybėn valstybinę ir privačią žemę bei palankesnes sąlygas statyti ūkininko sodybą. Pagal Vyriausybės 2006 m. parengtas ir Lietuvos Respublikos Seimui pateiktas Ūkininkų ūkio įstatymo pataisas siūloma, jog ūkininko sodybą, nerengiant detaliojo plano, galima statyti nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 1 ha. Statyti pagalbinius ūkio ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatus be detaliojo plano galima ūkininkui nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 ha. Šiais atvejais ūkininko pajamos iš žemės ūkio veiklos turi sudaryti ne mažiau kaip 50 proc. metinių verslo pajamų, o jeigu ūkyje vykdoma ir alternatyvi žemės ūkio veikla, pajamos iš žemės ūkio veiklos ir alternatyvios žemės ūkiui veiklos taip pat turi sudaryti ne mažiau kaip 50 proc. metinių verslo pajamų, iš jų iš žemės ūkio veiklos – ne mažiau kaip 25 proc. Šie reikalavimai netaikomi jauniesiems (iki 40 metų) ūkininkams, statantiems ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatus pirmaisiais ūkininko ūkio įregistravimo metais ir atitinkantiems Europos Komisijos ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytos paramos įsikūrimui gauti kriterijus.

Žemės ūkio bendrovė – fizinių asmenų pagal Žemės ūkio įmonių turto privatizavimo įstatymą privatizuota buvusi žemės ūkio įmonė, kurios darbuotojai pasirinko šią ūkininkavimo formą , arba sudarius steigimo sandorį fizinių ir juridinių asmenų įsteigta įmonė, turinti ne mažiau kaip 2 narius. Tai gamybinei ir komercinei veiklai įsteigta įmonė, kurioje pajamos per ūkinius metus už žemės ūkio produkciją ir suteiktas paslaugas žemės ūkiui sudaro daugiau kaip 50 procentų visų realizavimo pajamų [53].

Žemės ūkio kooperatinė bendrovė (kooperatyvas) – tai kooperatinė bendrovė (kooperatyvas), kuris daugiau kaip 70 procentų narių, įrašytų į jos narių registrą, yra fiziniai ir (ar) juridiniai asmenys, kurių pajamos iš žemės ūkio veiklos sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gautų pajamų, o pajų vertė – daugiau kaip 70 procentų visų narių pajų vertės, Vyriausybės nustatyta tvarka pripažinta žemės ūkio kooperatine bendrove (kooperatyvu) [17].

Šie juridiniai asmenys, taip pat kiti žemės ūkio veikla užsiimantys juridiniai asmenys (tikrosios ūkinės bendrijos, komanditinės ūkinės bendrijos, akcinės bendrovės, uždarosios akcinės bendrovės ir kt.), jeigu iš žemės ūkio veiklos jie gauna daugiau kaip 50 procentų pajamų per metus, turi lengvatines sąlygas gauti valstybės paramą bei įsigyti nuosavybėn valstybinę ir privačią žemę.

Žemės ūkio paskirties žemės naudotojai privalo:

1) saugoti našias žemės ūkio naudmenas ir melioruotą žemę nuo jų plotų sumažėjimo;

2) laikytis teisės aktais patvirtintų geros ūkininkavimo praktikos reikalavimų;
3) įgyvendinti priemones dirvožemių apsaugai nuo erozijos ir nualinimo;
4) laikytis teisės aktais nustatytų žemės ūkio naudmenų geros agrarinės būklės reikalavimų;
5) teisės aktų nustatyta tvarka tinkamai naudoti ir prižiūrėti melioracijos statinius bei kelius;
6) laikytis bendrųjų reikalavimų racionaliam žemės naudojimui ir žemės, kitų gamtos išteklių bei aplinkos apsaugai.

Apie nurodytų reikalavimų laikymąsi sprendžiama iš žemės naudotojų veiklos gerinant žemės ūkio naudmenų dirvožemių savybes. Geros ūkinės vertės dirvožemiai turi pakankamai augalams įsavinamų maisto medžiagų (judriojo fosforo ir kalio), yra nerūgštūs, juose sureguliuotas drėgmės ir oro režimas, yra humusingi. **Humusas** – tai organinė dirvožemio dalis, susidaranti dėl augalų ir gyvūnų liekanų biocheminio kitimo; puvenos; juose yra svarbiausi maisto elementai; juos dėl mikroorganizmų veiklos įsisavina augalai. Humuso kiekis smėlio granuliometrinės sudėties dirvožemiuose turi būti daugiau kaip 1,5–2 proc., kituose dirvožemiuose – daugiau kaip 2–3 proc.

4. Miškų ūkio paskirties žemės naudojimas

Miškų ūkio paskirties žemei priskiriami:
1) mišku apaugęs plotas (medynai);
2) neapaugęs mišku plotas: kirtavietės, žuvę medynai, miško aikštės, medelynai, daigynai, miško sėklinės plantacijos ir žaliaviniai krūmynai bei plantacijos;
3) žemė, kurią užima miško keliai, kvartalų, technologinės ir priešgaisrinės linijos, medienos sandėlių bei kitų su mišku susijusių įrenginių užimti plotai, poilsio aikštelės, žvėrių pašarų aikštelės;
4) žemė, kurioje suplanuota įveisti mišką;
5) miško valdose įsiterpusios kitos žemės naudmenos, tarp jų atskirais žemės sklypais nesuformuotos žemės ūkio naudmenos.

Valstybinę miškų ūkio paskirties žemę naudoja miškų urėdijos, valstybinių parkų direkcijos ir kiti juridiniai asmenys. Šie žemės naudotojai privalo įgyvendinti valstybinių miškų atkūrimo, priežiūros ir apsaugos priemones.

Miškai tvarkomi, naudojami ir atkuriami pagal miškotvarkos projektus. Vidinės miškotvarkos projektai sudaromi visoms privačioms miško valdoms. Privalomos vykdyti miškotvarkos projekto dalys yra šios: pagrindinių kirtimų dešimtmečio norma (ją viršyti draudžiama), miško atkūrimas ir aplinkosaugos reikalavimai.

Ekosistemų apsaugos ir rekreaciniuose miškuose blogos sanitarinės būklės, stichinių ar biotinių veiksnių pažeisti medynai kertami neplynais arba plynais sa-

nitariniais kirtimais. Gamtinę brandą pasiekę medynai gali būti kertami pagrindiniais neplynais kirtimais. Rekreaciniuose miškuose leidžiami visų rūšių ugdymo, sanitariniai ir kraštovaizdžio formavimo kirtimai.

III miškų grupės miškuose leidžiami neplyni ir nedidelio ploto (iki 5 hektarų) plyni pagrindiniai, ugdymo ir sanitariniai kirtimai. Kai gretimose miško valdose plynų pagrindinių kirtimų biržės susisiekia, bendras jų plotas negali būti didesnis kaip 5 hektarai.

IV miškų grupės miškuose leidžiami visi kirtimai. Leidžiamas plynų pagrindinių kirtimų vienos biržės plotas – ne daugiau kaip 8 hektarai. Kai plynų kirtimų biržės susisiekia, bendras jų plotas negali būti didesnis kaip 8 hektarai.

Privačių miškų savininkai privalo laikytis dešimtmečiui nustatytos miško kirtimo normos. Pavyzdžiui, jeigu dešimtmečio kirtimo norma yra 6,1–10 hektarų, turi būti kertama ne mažiau kaip 3 kartus ir per pirmuosius 5 metus iškertama ne daugiau kaip pusė dešimtmečio kirtimo normos.

Privačiuose III–IV grupių miškuose, kuriuose nėra brandžių ir perbrendusių medynų, miškų savininkams pastatų remontui arba naujų pastatų statybai gali būti leidžiami pribręstančių medynų pagrindiniai (plyni ir neplyni) kirtimai (pušų, uosių minimali amžiaus riba – 81 metai, eglių – 61 metai, beržų, juodalksnių – 51 metai), iškertant miško valdoje plyną biržę, kurios bendras plotas – iki 0,5 hektaro. Taip pat gali būti leidžiami ta pačia tvarka rinktiniai pagrindiniai kirtimai, iškertant brandžius ir perbrendusius medžius nebrandžiuose medynuose, o jeigu jų nėra, – nebrandžius medžius pribręstančiuose medynuose.

Leidimus kirsti mišką savininkams išduoda regionų aplinkos apsaugos departamentai.

Privataus miško savininkas turi teisę [25, 65]:

1) pagal tarpusavio susitarimą parduoti ar kitaip leisti naudoti nenukirstą mišką fiziniams ir juridiniams asmenims, jeigu yra leidimas kirsti mišką arba vykdomi kirtimai, kuriems leidimo nereikia;
2) ganyti gyvulius savo miškuose, išskyrus kirtavietes ir jaunuolynus iki 20 metų;
3) miškuose įrengti poilsio aikšteles, rekreacinius ir pažintinius takus, atlikti kraštovaizdžio formavimo kirtimus, jeigu tai neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentams ir teisės aktams.

Privataus miško savininkas privalo:

1) saugoti mišką nuo gaisrų, kenkėjų ir ligų, neteisėto kirtimo, miško naudojimo tvarkos pažeidimų ir kitų veiksmų, darančių žalą miškui ir aplinkai;
2) laikytis teisės aktais patvirtintų miškų priešgaisrinės apsaugos reikalavimų bei miško sanitarinės apsaugos reikalavimų;
3) želdintinas kirtavietes ir degavietes dirbtiniu būdu atkurti ne vėliau kaip per 3 metus, o paliekant žėlimui – vėliau kaip per 4 metus; žuvusius želdinius ir žėlinius atkurti ne vėliau kaip per 2 metus;

4) atlikti miško naudojimo, atkūrimo ir priežiūros darbus tais būdais ir priemonėmis, kurie turi mažiausią neigiamą poveikį aplinkai, išsaugo dirvožemio našumą ir biologinę įvairovę;
5) atlikti miško želdinių ir žėlinių priežiūros ir apsaugos darbus, šviesinimo ir valymo kirtimus;
6) laikytis privalomų vykdyti miškotvarkos projekto dalių;
7) užtikrinti riboženklių priežiūrą, ribinių linijų prakirtimą ir atnaujinimą;
8) netrukdyti fiziniams asmenims laisvai lankytis privačiuose miškuose, rinkti juose vaistažoles ir vaistinę žaliavą (išskyrus augalus tų rūšių, kurių sąrašą tvirtina Aplinkos ministerija), skinti vaisius, riešutauti, uogauti ir grybauti. Ši teisė kitiems asmenims lankytis miškuose gali būti apribojama tik dėl svarbių priežasčių (didelis miško gaisrų pavojus, miško kirtimai, specializuoto ūkio plotai, saugomi objektai, būtinumas išsaugoti miško išteklius, miško verslai ir panašiai). Apriboti ar uždrausti gali tik savivaldybių administracijos miškų urėdijų ir valstybinių parkų direkcijų ar miško savininkų teikimu. Priėmus sprendimą, miško savininkas turi teisę pastatyti informacinį ženklą apie lankymosi miške draudimą ar apribojimus.

Rekreacinių miškų sklypuose galimas žemės sklypų naudojimas rekreacijai pagal teritorijų planavimo dokumentus, Turizmo įstatymo ir Aplinkos ministerijos nustatytą tvarką bei laikantis specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose nustatytų reikalavimų.

Miškų ūkio paskirties žemėje bei kitų paskirčių žemėje augančių miškų detalesnė naudojimo, priežiūros ir apsaugos tvarka pateikta IV skyriuje.

5. Vandens ūkio paskirties žemės naudojimas

Vandens ūkio paskirties žemės sklypus sudaro paviršiniai vandens telkiniai, esantys valstybės, savivaldybių ir privačioje žemėje. Iš 177,7 tūkst. ha šios paskirties žemės 2006 m. sausio 1 d. privatūs vandens telkiniai sudarė tik 326 ha (35 sklypai); per 2006 metus įregistruoti 48 privatūs vandens ūkio paskirties žemės sklypai (422 ha).

Paviršinis vandens telkinys – tai identifikuota reikšminga vandens aplinkos dalis, esanti žemės paviršiuje: upė ar jos dalis, kanalas, ežeras, tvenkinys, kūdra, rekultivuotas į vandens telkinį karjeras. Šių vandens telkinių naudotojai yra fiziniai ir juridiniai asmenys. Vandens telkiniai gali būti naudojami vandeniui išgauti, nuotekoms išleisti, rekreacijai, laivybai, žuvininkystei, žvejybai bei kitoms reikmėms arba kitokiu būdu darant poveikį vandens telkinio būklei.

Kad vandens telkinius būtų galima naudoti vandeniui išgauti, nuotekoms išleisti, žvejoti, reikalingas leidimas. Leidimo nereikalaujama, jeigu vandens naudojimas daro nereikšmingą poveikį vandens telkinio fizinėms, cheminėms ir bio-

loginėms savybėms. Vandens naudojimo ir (arba) poveikio ribas, kurias pasiekus reikalingas leidimas, nustato institucija, kuriai įstatymas suteikia teisę reglamentuoti leidimų išdavimą.

Paviršinio vandens telkiniai rekreacijai ir sportui gali būti naudojami vadovaujantis Vandens įstatymo Teritorijų planavimo įstatymo, Turizmo įstatymo bei Saugomų teritorijų įstatymo nustatytais reikalavimais.

Fiziniai ir juridiniai asmenys, vandens telkiniuose naudojantys plaukiojimo priemones, privalo užtikrinti, kad šios priemonės neleistinai neterštų vandens, neardytų krantų, negadintų hidrotechnikos statinių bei komunikacijų, nekeltų pavojaus žmonėms ir aplinkai.

Vandens telkiniuose gali būti statomi hidrotechnikos statiniai, reikalingi vandens apsaugai, jo naudojimui ir aplinkai nuo žalingo vandens poveikio saugoti, hidroenergetikai bei kitoms reikmėms. Tvenkiniai įrengiami ir kiti hidrotechnikos statiniai statomi vadovaujantis Vandens įstatymu, Statybos įstatymu, Teritorijų planavimo įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu ir Planuojamos ūkinės veiklos aplinkai vertinimo įstatymu.

Vandens naudotojai privalo [45]:

1) naudoti vandenį mažiausią poveikį vandens telkiniui darančiomis priemonėmis ir būdais;
2) taupiai naudoti vandenį, neviršyti nustatytų vandens naudojimo limitų bei į gamtinę aplinką išleidžiamų teršalų ribinių verčių, neleistinai nebloginti vandens telkinių būklės;
3) kiek įmanoma veiksmingiau naudoti įrenginius ir priemones, skirtas mažinti poveikį vandens būklei, bei didinti tokių įrenginių efektyvumą;
4) teisės aktų nustatyta tvarka tvarkyti vandens naudojimo apskaitą ir vykdyti veikos poveikio aplinkai stebėseną (monitoringą);
5) diegti teisės aktuose numatytas vandens telkinių apsaugos priemones;
6) užtikrinti ypač saugomų vandens augalų ir gyvūnų rūšių, jų buveinių, radaviečių, augaviečių apsauga, neprastinti ekosistemų gyvavimo sąlygų, vandens telkiniuose introdukuojant, neintrodukuojant ar perkeliant laukinius gyvūnus ir augalus laikytis įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų;
7) nepažeisti kitų vandens naudotojų teisių ir teisėtų interesų.

Valstybinės ir privačios žuvininkystės bei žuvivaisos įmonės vandens telkinius – žuvininkystės tvenkinius, taip pat kitus vidaus vandenis naudoja žuvininkystės produktų gamybai, kuri priskiriama žemės ūkio veiklai.

Žuvininkystės tvenkinys – tai hidrotechninis statinys (pylimai, krantų stiprinimo įrenginiai, vandens padavimo, nuleidimo ir dugno sausinimo kanalai, įleistuvai, išleistuvai, šliuzai, slenksčiai, pralaidos), įrengtas žemės paviršiuje, jo įdauboje, iškasoje arba upės vagoje ir naudojamas žuvims auginti ir veisti [56].

Yra skiriama verslinė žvejyba (žvejyba verslinės žvejybos įrankiais pagal nustatytą tvarką) ir mėgėjiška žvejyba (žvejyba mėgėjiškos žvejybos įrankiais pagal nustatytą tvarką).

Verslinė žvejyba valstybiniuose vidaus vandenyse fiziniai ir juridiniai asmenys gali užsiimti gavę Aplinkos ministerijos ar jos įgaliotos institucijos išduotus leidimus. Leidimus užsiimti versline žvejyba privačiuose vandens telkiniuose išduoda šių telkinių savininkai.

Verslinei ir mėgėjiškai žvejybai nenuomojami vandens telkiniai, esantys rezervatuose, kituose vertinguose gamtiniuose kompleksuose, taip pat ypač svarbūs žuvų migracijai, nerštui, rekreacijai ir žuvivaisai vandens telkiniai. Išnuomojant vandens telkinius žvejybai žemė po vandeniu neišnuomojama. Valstybiniai vandens telkiniai išnuomojami aukciono tvarka, išskyrus anksčiau sudarytų nuomos sutarčių pratęsimą.

Iki 50 ha vandens telkiniai nuomojami tik mėgėjiškai žvejybai. Kartu su nuomos sutartimi patvirtinamos vandens telkinio žuvų išteklių naudojimo, atkūrimo ir apsaugos priemonių planas. Sprendimą dėl valstybinių vandens telkinių nuomos žvejybai priima apskrities viršininkas arba savivaldybės taryba (jei savivaldybė valdo vandens telkinius patikėjimo teise). Privačius vandens telkinius žvejybai nuomoja šių vandens telkinių savininkai.

Leidimai užsiimti mėgėjiška žvejyba valstybiniuose žvejybai neišnuomotuose žuvininkystės vandens telkiniuose išduodami Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka [24].

Privačiuose arba išnuomotuose žuvininkystės vandens telkiniuose leidimus užsiimti mėgėjiška žvejyba įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka išduoda šių telkinių savininkai arba nuomininkai.

Žvejoti mėgėjiškos žūklės priemonėmis be žūklės leidimų gali žemės savininkai (jiems nuosavybės teise priklausančiuose vandens telkiniuose), žūklės plotų naudotojai (turėdami leidimus verslinei žvejybai), vaikai iki 16 metų, pensininkai ir kiti asmenys, Vyriausybės nustatyta tvarka turintys nemokamą žvejybos teisę. Mėgėjiška žūklė privačiuose vandens telkiniuose turi būti suderinta su šių telkinių savininkais. Detalesnę šios žūklės tvarką nustato Aplinkos ministerija.

6. Kitos paskirties žemės naudojimas

Kitos paskirties žemei priskiriamos užstatytos teritorijos (išskyrus priskirtas žemės ūkio paskirties žemei), pagal detaliuosius planus numatomos užstatyti teritorijos, taip pat naudingųjų iškasenų eksploatavimui ar kitiems specialiems tikslams nustatyta tvarka leisti naudotis žemės sklypai. Nekilnojamojo turto registre 2006 m. sausio 1 d. buvo įregistruota 354,6 tūkst. kitos paskirties žemės sklypų (151,9 tūkst. ha), iš jų 311,5 tūkst. privačios žemės sklypų (76,0 tūkst. ha). Per 2006 metus įregistruota 28,6 tūkst. privačių kitos paskirties žemės sklypų (8,9 tūkst. ha).

Kitos paskirties žemė naudojama pagal teritorijų planavimo dokumentuose nustatytą naudojimo būdą ir pobūdį. Šios žemės naudotojai yra žemės sklypuose esančių gyvenamųjų namų valdų (sodybų) savininkai, kitų pastatų ir įrenginių sa-

vininkai, kiti fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys teisę žemės sklypuose vykdyti įstatymų nustatytą atitinkamą veiklą.

Detaliuose planuose kitos paskirties žemei priskirta teritorija suplanuojama atsižvelgiant į jos tvarkymo ir naudojimo režimą. Šiose zonose leidžiama tik numatytam naudojimo pobūdžiui atitinkančių statinių statyba ar kita veikla.

Nustatytas kitos paskirties žemės naudojimo būdas ir pobūdis (skliausteliuose nurodomas jų žymėjimas raidėmis detaliųjų planų brėžiniuose) :

1. Gyvenamosios teritorijos: sodybinio užstatymo (G_1); mažaaukščių statinių (G_2); daugiaaukščių statinių (G_3).

2. Visuomeninės paskirties teritorijos: mokymo, mokslo, švietimo įstaigoms statyti ir patalpoms esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengti (V_1); sveikatos apsaugos ir socialinės rūpybos įstaigoms statyti ir patalpoms esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengti (V_2); bažnyčioms, vienuolynams ir kitokiems religinių bendruomenių objektams statyti ir patalpoms esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengti (V_3); valstybės valdžios ir savivaldos institucijoms ir įstaigoms statyti ir patalpoms esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengti (V_4); kultūros įstaigoms (bibliotekos, muziejai ir kitos nekomercinės kultūros įstaigos) statyti ir patalpoms esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengti (V_5); ritualinių paslaugų įstaigoms statyti ir patalpoms esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengti (V_6); nepelno siekiančioms biudžetinėms įmonėms ir organizacijų būstinėms statyti ir patalpoms esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengti (V_7).

3. Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos: teritorijos gamybos įmonėms statyti ir eksploatuoti (P_1); teritorijos šilumos, naftos ir dujų ūkio įmonėms ir objektams statyti, patalpoms įrengti ir eksploatuoti (P_2); teritorijos statybinių medžiagų pramonės ir statybos įmonėms statyti, patalpoms įrengti ir eksploatuoti (P_3); teritorijos prekybos urmu ir kitokiems sandėliams statyti, įrengti ir eksploatuoti (P_4).

4. Komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos: teritorijos prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti (K_1); teritorijos finansinėms įstaigoms statyti ir eksploatuoti (K_2); teritorijos poilsio ir turizmo informacijos, pramogų centrams, koncertų, parodų, teatrų ir kitiems komerciniams objektams statyti, įrengti ir eksploatuoti (K_3); teritorijos viešbučiams, restoranams, radijo ir televizijos studijoms statyti, įrengti ir eksploatuoti (K_4).

5. Infrastruktūros teritorijos: teritorijos gatvių ir kelių tinklui įrengti ir eksploatuoti (I_1); teritorijos geležinkeliams įrengti ir eksploatuoti (I_2); teritorijos susisiekimo sistemą aptarnaujantiems objektams įrengti ir eksploatuoti (I_3); teritorijos inžinerinės infrastruktūros tinklams, objektams įrengti ir eksploatuoti (I_4); teritorijos nuotėkų valymo įrenginiams įrengti ir eksploatuoti (I_5); teritorijos inžinerinės infrastruktūros aptarnavimo įmonėms statyti ir eksploatuoti (I_6).

6. Bendrojo naudojimo teritorijos: teritorijos bendro naudojimo želdynams įrengti ir eksploatuoti, skverams, parkams, aikštelėms bei apsauginiams želdynams (B_1); teritorijos botanikos ir zoologijos sodams įrengti ir eksploatuoti (B_2); teritorijos kapinėms įrengti ir eksploatuoti (B_3).

7. Naudingųjų iškasenų teritorijos: teritorijos vandenvietėms ir gręžiniams įrengti ir eksploatuoti (N_1); teritorijos naudingųjų iškasenų karjerams, durpių eksploatavimo įmonėms įrengti ir eksploatuoti (N_2).

8. Rekreacinės teritorijos: teritorijos moteliams, poilsio namams, kempingams ir kitiems apgyvendinimo objektams, sporto kompleksams statyti, įrengti ir eksploatuoti (R_1); teritorijos paplūdimiams, jachtų, valčių prieplaukoms, poilsio aptarnavimo objektams statyti, įrengti ir eksploatuoti (R_2).

9. Teritorijos krašto apsaugos tikslams (A).

10. Teritorijos atliekų saugojimui, rūšiavimui ir utilizavimui (sąvartynai) (S).

Detalesnė kitos paskirties žemės naudojimo ir ūkinės veiklos joje tvarka išdėstyta kituose skyriuose: pastatų projektavimo ir statybos tvarka – III skyriaus 12 poskyryje, naudingųjų iškasenų eksploatavimo ir pažeistų žemių rekultivavimo tvarka – III skyriaus 10 ir 11 poskyriuose bei IV skyriaus 7 poskyryje.

7. Žemės naudojimo apribojimai saugomose teritorijose

7.1. Bendrosios nuostatos

Saugomos teritorijos – tai sausumos ir (ar) vandens plotai nustatytomis aiškiomis ribomis, turintys pripažintą mokslinę, ekologinę, kultūrinę ir kitokią vertę, ir kuriems teisės aktais nustatytas specialus apsaugos ir naudojimo režimas (tvarka).

Saugomų teritorijų tvarkymas – veiksmai, kuriais siekiama išsaugoti, racionaliai naudoti ir atkurti pažeistus gamtos ir kultūros paveldo teritorinius kompleksus bei objektus (vertybes), pritaikyti saugomas teritorijas pažintiniam turizmui.

Saugomų teritorijų apsauga – procesas, susidedantis iš saugomų teritorijų planavimo bei projektavimo, konkrečių apsaugos ir tvarkymo priemonių įgyvendinimo, kontrolės, taip pat aplinkosauginio švietimo.

Saugomų teritorijų individualūs apsaugos reglamentai – Vyriausybės įgaliotų institucijų patvirtinti teisės aktai, nustatantys specialius saugomų teritorijų apsaugos, projektavimo ir statybų šiose teritorijose reikalavimus bei tvarkymo ir naudojimo ypatumus. Laikinieji reglamentai – Vyriausybės įgaliotų institucijų patvirtinti teisės aktai, nustatantys specialius saugomų teritorijų apsaugos, projektavimo ir statybų šiose teritorijose reikalavimus bei tvarkymo ypatumus ir galiojantys ne ilgiau kaip 1 metus.

Saugomų teritorijų tipiniai apsaugos reglamentai – Vyriausybės patvirtinti kraštovaizdžio tvarkymo zonų, nustatomų rengiant saugomų teritorijų tvarkymo planus (planavimo schemas), kraštovaizdžio apsaugos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai.

Kraštovaizdis – žemės paviršiaus gamtinių (paviršinių uolienų, požemio oro, paviršinių ir gruntinių vandenų, dirvožemio, gyvųjų organizmų) ir (ar) antropogeninių komponentų (archeologinių liekanų, statinių, inžinerinių įrenginių, že-

mės naudmenų bei informacinio lauko), susijusių medžiaginiais, energetiniais ir informaciniais ryšiais, teritorinis junginys.

Ekosistemos – augalų, gyvūnų ir mikroorganizmų bendrijų, taip pat jas supančios negyvosios aplinkos dinamiškas kompleksas.

Biologinė įvairovė – visų gyvų organizmų ekosistemos ir ekologiniai kompleksai.

Racionalus (stabilus) naudojimas – biologinės įvairovės komponentų naudojimas tokia tvarka ir tokiais tempais, kurie perspektyvoje nesukelia biologinės įvairovės skurdinimo, tuo pačiu išlaikant jos pajėgumą tenkinti dabarties ir ateities kartų poreikius ir siekius.

Saugomų teritorijų sistemą [34, 4 str.] sudaro šios saugomų teritorijų kategorijos:

1) konservacinės apsaugos prioriteto teritorijos. Joms priskiriami rezervatai, draustiniai ir paveldo objektai;
2) atkuriamosios apsaugos prioriteto teritorijos. Joms priskiriami šie saugomų teritorijų tipai: atkuriamieji sklypai, genetiniai sklypai;
3) ekologinės apsaugos prioriteto teritorijos. Joms priskiriamos ekologinės apsaugos zonos;
4) kompleksinės saugomos teritorijos. Šiai kategorijai priskiriami valstybiniai parkai – nacionaliniai ir regioniniai parkai, taip pat biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijos – biosferos rezervatai ir biosferos poligonai.

Veiklą saugomose teritorijose reglamentuoja:

1) Saugomų teritorijų įstatymas, Aplinkos apsaugos įstatymas, Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymas, Miškų įstatymas, Teritorijų planavimo įstatymas, Statybos įstatymas bei kiti įstatymai;
2) saugomų teritorijų nuostatai;
3) saugomų teritorijų planavimo dokumentai;
4) saugomų teritorijų, jų zonų, teritorijos dalių ar paveldo objektų tipiniai ir (ar) individualūs apsaugos, taip pat saugomų teritorijų regioniniai architektūriniai reglamentai, įskaitant laikinus reglamentus;
5) apsaugos sutartys, kurios gali būti sudaromos dėl veiklos apribojimų saugomose teritorijose, konkrečių žemės, miško bei vandens telkinio naudojimo sąlygų nustatymo.

Saugomų teritorijų tipinius apsaugos reglamentus tvirtina Vyriausybė savo įgaliotos institucijos teikimu. Individualius apsaugos reglamentus tvirtina Vyriausybė arba jos įgaliotos institucijos.

Apsaugos sutartis dėl veiklos apribojimų, konkrečių žemės, miško bei vandens telkinio naudojimo sąlygų su žemės, miškų ar vandens telkinių savininkais ir valdytojais, kurių žemė, miškas ar vandens telkinys yra saugomoje teritorijoje, gali sudaryti Vyriausybės įgaliotos institucijos. Šios sutartys turi būti įregistruotos Nekilnojamojo turto registre. Jose nustatyti veiklos apribojimai turi atitikti veiklą

saugomose teritorijose reglamentuojančių dokumentų reikalavimus. Sutarčių sudarymo tvarką ir formas tvirtina Vyriausybė.

7.2. Rezervatai

Rezervatai – tai saugomos teritorijos, įsteigtos išsaugoti bei tirti moksliniu požiūriu ypač vertingus gamtinius ar kultūrinius teritorinius kompleksus, užtikrinti natūralią gamtinių procesų eigą arba kultūros vertybių autentiškumo palaikymą, propaguoti gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų apsaugą [34, 6 ir7 str.]. Šiose teritorijose nustatoma konservacinė pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, nutraukiant jose ūkinę veiklą.

Rezervatų steigimo pagrindiniai tikslai:

1) užtikrinti natūralią gamtinių procesų eigą arba kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių) autentiškumo palaikymą;
2) išsaugoti tipišką arba unikalų gamtinį arba kultūrinį kraštovaizdį ir jame esančius paveldo objektus;
3) išsaugoti vertingas natūralias ekosistemas, buveines, laukinių augalų, grybų ir gyvūnų rūšių genofondą;
4) organizuoti nuolatinius mokslinius tyrimus ir stebėjimus, propaguoti gamtos ir kultūros vertybes.

Lietuvoje yra trys valstybiniai gamtiniai rezervatai (Čepkelių –11212 ha, Kamanų – 3935 ha, Viešvilės –3216 ha; Žuvinto biosferos rezervatas priskirtas prie kitų saugomų teritorijų) ir du valstybiniai kultūriniai rezervatai (Kernavės – 199 ha ir Pilių – 360 ha). Be to, yra 34 valstybinių parkų gamtiniai rezervatai ir Dubravos rezervatinė apyrubė (120 ha).

Gamtinių rezervatų teritorijose galima:

- atkurti gamtos kompleksus bei objektus, pažeistus ūkinės ar kitokios veiklos;
- imtis priešgaisrinių ir sanitarinių priemonių;
- statyti statinius, reikalingus rezervato steigimo tikslams įgyvendinti.

Kultūrinių rezervatų teritorijose galima:

- atkurti kultūros kompleksus bei objektus, pažeistus ūkinės ar kitokios veiklos;
- remontuoti, restauruoti ir konservuoti kultūros kompleksus bei objektus;
- eksponuoti, pritaikyti lankymui kultūros ir gamtos kompleksus bei objektus;
- statyti statinius, reikalingus rezervato steigimo tikslams įgyvendinti.

7.3. Draustiniai

Draustiniai – tai saugomos teritorijos, įsteigtos išsaugoti moksliniu bei pažintiniu požiūriu vertingas gamtos ir (ar) kultūros vietoves, jose esančius gamtos ir kultūros paveldo teritorinius kompleksus ir objektus (vertybes), kraštovaizdžio ir

biologinę įvairovę bei genetinį fondą [34, 8–9 str.]. Šiose teritorijose esančių vertybių išsaugojimas užtikrinamas nenutraukiant jose ūkinės veiklos.

Draustinių steigimo pagrindiniai tikslai:

1) išsaugoti gamtos ir kultūros paveldo teritorinius kompleksus (vertybes) bei vietoves;
2) užtikrinti kraštovaizdžio ir biologinę įvairovę bei ekologinę pusiausvyrą;
3) išsaugoti laukinių augalų, gyvūnų bei grybų buveines ir rūšis, genetiniu požiūriu vertingas jų populiacijas.

Pagal saugomų gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų (vertybių) pobūdį draustiniai skirstomi į gamtinius, kultūrinius ir kompleksinius.

Gamtiniai draustiniai yra**:**

1) geologiniai – žemės gelmių struktūrų, tipiškų sluoksnių atodangų, uolienų ar fosilijų kompleksams saugoti;
2) geomorfologiniai – tipiškiems bei unikaliems reljefo formų kompleksams saugoti;
3) hidrografiniai – tipiškiems bei unikaliems hidrografinio tinklo elementų (upių, ežerų, tvenkinių) pavyzdžiams saugoti;
4) pedologiniai – natūraliems dirvožemiams saugoti;
5) botaniniai – retoms bei nykstančioms laukinių augalų ir grybų rūšims bei jų bendrijoms ir buveinėms saugoti;
6) zoologiniai – retoms bei nykstančioms laukinių gyvūnų rūšims, jų bendrijoms ir buveinėms saugoti; šioje draustinių grupėje gali būti išskirtos teriologinių, ornitologinių, herpetologinių, ichtiologinių, entomologinių ir kitos draustinių rūšys;
7) botaniniai-zoologiniai – retoms bei nykstančioms laukinių augalų, grybų ir gyvūnų rūšims, jų bendrijoms ar buveinėms saugoti;
8) genetiniai – genetinę vertę turinčioms laukinių augalų ir gyvūnų rūšių populiacijoms saugoti;
9) telmologiniai – tipiškiems bei unikaliems pelkių kompleksams saugoti;
10) talasologiniai – vertingoms jūrų ekosistemoms saugoti.

Kultūriniai draustiniai yra**:**

1) archeologiniai – vietovėms, kurių teritorijos savitumą lemia archeologinių objektų sankaupos ar kompleksai, saugoti;
2) istoriniai – vietovėms, susijusioms su istoriniais įvykiais, istoriškai reikšmingomis išlikusiomis ar sunykusiomis gyvenvietėmis, žymiais asmenimis ar jų veikla, taip pat tokių vietų sankaupa pasižyminčioms teritorijoms saugoti;
3) etnokultūriniai – vietovėms, kuriose yra tradicinės architektūros ar kitais etnokultūriniais ypatumais išsiskiriančių gyvenviečių ar jų dalių, sakralinėms ir ritualinėms vietovėms, mitais, legendomis ir padavimais sureikšmintų objektų ar vietų sankaupa išsiskiriančioms vietovėms saugoti;

4) urbanistiniai (architektūriniai) – urbanistiniu požiūriu išsiskiriančioms istorinėms miestų dalims, miesteliams, vietovėms, kuriose yra architektūriškai vertingų pastatų ir statinių ansamblių ar kompleksų, saugoti.

Kompleksiniai draustiniai yra**:**

1) kraštovaizdžio – vertingo gamtinio ir (ar) kultūrinio kraštovaizdžio vietovėms saugoti;
2) kartografiniai – ypatingas geografines koordinates turinčioms vietovėms saugoti.

Pagal steigimo ir veiklos organizavimo ypatumus skiriami: valstybiniai draustiniai, savivaldybių draustiniai ir draustiniai, esantys valstybiniuose parkuose ar biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijose.

Lietuvoje 2005 m. buvo 254 valstybiniai draustiniai: 10 geologinių (0,6 tūkst. ha), 40 geomorfologinių (23,0 tūkst.ha), 34 hidrografiniai (12,8 tūkst.ha), 11 pedologinių (1,3 tūkst.ha), 32 botaniniai (5,1 tūkst. ha), 1 teriologinis, 6 ornitologiniai (2,4 tūkst.ha), 3 herpetologiniai (0,1 tūkst.ha), 10 ichtiologinių (5,8 tūkst.ha), 6 entomologiniai (0,5 tūkst.ha), 14 botaninių-zoologinių (16,9 tūkst.ha), 39 telmologiniai (23,8 tūkst.ha) ir 48 kraštovaizdžio (buv.landšaftiniai) draustiniai (54,8 tūkst. ha). Be to, 101 savivaldybių draustinis užėmė 11,2 tūkst.ha plotą.

Valstybinius draustinius steigia, jų ribas tvirtina ir keičia Vyriausybė Aplinkos ministerijos teikimu. Savivaldybių draustinius, suderinus su Aplinkos ministerija, steigia savivaldybių tarybos.

Gamtiniuose ir kompleksiniuose draustiniuose draudžiama:

1) naikinti ar žaloti reljefo formas bei saugomus objektus;
2) kasti durpes ir ežerų nuosėdas (sapropelį), išskyrus pradėtas kasti iki draustinio įsteigimo;
3) rengti naujus naudingųjų iškasenų karjerus ir šachtas, taip pat naujus gręžinius naftos ir dujų žvalgybai bei gavybai, statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, aerodromus, vėjo jėgaines, išskyrus atstatomus vėjo malūnus, rengti sąvartynus, kitus aplinką teršiančius, įskaitant vizualiai, statinius;
4) rinkti, sprogdinti, pjaustyti ar kitaip naikinti didesnius kaip 0,5 kubinio metro natūraliai juose esančius akmenis;
5) tvenkti ir reguliuoti natūralias upes, keisti jų vagas ir natūralų ežerų vandens lygį. Atstatyti buvusias užtvankas, kitus hidrotechninius statinius, tvirtinti krantus, valyti vagas, įrengti dirbtinius vandens telkinius, atlikti kitus darbus galima tik tais atvejais, kai tai reikalinga draustinyje esantiems kultūros paveldo objektams (nekilnojamosioms kultūros vertybėms) atkurti bei tvarkyti ir vykdant prevencines priemones miestuose, miesteliuose ir kaimuose stichinėms nelaimėms išvengti;
6) įrengti naujus su draustinio paskirtimi nesusijusius, didesnius kaip 0,1 hektaro vandens telkinius;

7) sausinti ir keisti į kitas žemės naudmenas pelkes ir jų apypelkius;
8) statyti su draustinio steigimo tikslais nesusijusius statinius, išskyrus pastatus esamose ir buvusiose sodybose (kai yra išlikę buvusių statinių ir (ar) sodų liekanų arba kai sodybos yra pažymėtos vietovės ar kituose planuose, taip pat nustatant juridinį faktą), taip pat vietas, nustatytas draustinių tvarkymo planuose ar projektuose ir bendrojo planavimo dokumentuose, statyti pastatus ar didinti jų tūrius šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių, taip pat arčiau kaip 50 metrų nuo šių šlaitų viršutinės apatinės briaunos;
9) sodinti želdinius, užstojančius istorinę, kultūrinę bei estetinę vertę turinčias panoramas;
10) įrengti išorinę reklamą, išskyrus miestų ir miestelių teritorijas, nesusijusią su draustinyje saugomais kompleksais ir objektais (vertybėmis);
11) atlikti kitą veiklą, kuri gali pakenkti saugomiems kompleksams bei objektams (vertybėms).

Kultūriniuose draustiniuose draudžiama:
1) naikinti ar žaloti kultūros paveldo kompleksus ir objektus (vertybes), naikinti jų autentiškumą;
2) iš esmės pakeisti kultūros paveldo objektų aplinką, mažinant kultūros paveldo objektų vertę.

Leistinas ir rekomenduojamas statinių formas, dydžius, teritorijos užstatymo procentą, atstumus nuo vandens telkinių ir šlaitų nustato saugomų teritorijų apsaugos reglamentai ir (ar) statybų saugomose teritorijose regioniniai architektūriniai reglamentai. Juose gali būti sugriežtinti anksčiau išvardyti reikalavimai bei nustatyti papildomi reikalavimai.

Draustiniuose skatinama veikla, puoselėjanti, išryškinanti ir propaguojanti saugomus kompleksus ar objektus (vertybes), atkurianti tradicinius gamtinės ar kultūrinės aplinkos elementus, taip pat pažintinis turizmas.

Draustiniuose, kuriuos steigiant buvo numatyta atkurti pažeistus kraštovaizdžio kompleksus ar jų dalis, išskiriami atkuriamieji sklypai.

Savivaldybių draustiniams, taip pat valstybiniuose parkuose ir biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijose esantiems draustiniams taikomas valstybiniams draustiniams nustatytas veiklos reglamentavimas. Atsižvelgiant į draustiniuose saugomų kompleksų ir objektų (vertybių) ypatumus, draustinių nuostatai, apsaugos reglamentai, kiti veiklą saugomose teritorijose reglamentuojantys dokumentai, taip pat draustinių tvarkymo planai ir projektai gali papildomai riboti kraštovaizdžio tvarkymą, gamtos išteklių naudojimą, statinių statybą, teritorijos lankymą.

7.4. Paveldo objektai

Paveldo objektai – tai atskiri arba tankias grupes sudarantys gamtos ir kultūros paveldo objektai – kraštovaizdžio elementai, kuriems dėl jų vertės teisės aktais nustatytas specialus apsaugos ir naudojimo režimas [34, 10 ir 11 str.].

Skiriami gamtos paveldo objektai (saugomi gamtinio kraštovaizdžio objektai) ir kultūros paveldo objektai (nekilnojamosios kultūros vertybės).

Gamtos paveldo objektai yra**:**

1) geologiniai – išskirtinių dydžių rieduliai, uolos, smegduobės ir olos, tipiškos arba unikalios, moksliniu požiūriu vertingos atodangos, fosilijų ir mineralų radvietės;
2) geomorfologiniai – išskirtinių dydžių ir išvaizdos reljefo formos: kalvos, gūbriai, atragiai, daubos, raguvos, dubakloniai ir kitos reljefo formos;
3) hidrogeologiniai – išskirtinio debito ir ypatingų savybių šaltiniai ir versmės;
4) hidrografiniai –išskirtinių dydžių rėvos, senvagės, salos, kriokliai ir kiti hidrografinio tinklo elementai;
5) botaniniai – išskirtinio amžiaus, matmenų, formų ar dendrologiniu bei estetiniu požiūriu vertingi medžiai, krūmai, saugomų augalų ir grybų rūšių augavietės (buveinės), unikalios ir nykstančios augalų bendrijos, dendrologiniai rinkiniai, dendrologinę vertę turintys parkai ir skverai;
6) zoologiniai – saugomų gyvūnų rūšių radavietės (veisimosi ir maitinimosi vietos), gyvūnų kolonijos, unikalūs paukščių lizdai, kitos gyvūnų veiklos retenybės.

Kultūros paveldo objektai (nekilnojamosios kultūros vertybės) yra: archeologiniai, mitologiniai (sakraliniai), istoriniai (memorialiniai), architektūriniai (inžineriniai ir dailės).

Saugomus objektus skelbia Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. Savivaldybės gali skelbti savivaldybių saugomus objektus. Vertingiausi saugomi objektai Vyriausybės nutarimu skelbiami gamtos ir kultūros paminklais. Visi saugomi objektai turi savo teritorijas, kurios nustatomos bei jų ribos tvirtinamos skelbiant objektus.

Paveldo objektų teritorijose draudžiama:

1) naikinti ir žaloti paveldo objektus ar jų vertės požymius;
2) kasti, arti žemę, perkelti į kitą vietą riedulius, išskyrus atvejus, kai šie darbai susiję su paveldo objektų eksponavimu, naudojimu ir tvarkymu;
3) statyti statinius, nesusijusius su paveldo objektų eksponavimu ar tvarkymu.

Paveldo objektų apsaugos ir tvarkymo ypatumus nustato Saugomų teritorijų įstatymas, Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymas, paveldo objektų nuostatai, nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos reglamentai.

7.5. Valstybiniai parkai

Valstybiniai (nacionaliniai ir regioniniai) parkai – tai didelio ploto saugomos teritorijos, įsteigtos gamtiniu, kultūriniu ir rekreaciniu požiūriais sudėtingose, ypač vertingose teritorijose, kurių apsauga ir tvarkymas siejamas su teritorijos funkcinių bei kraštovaizdžio tvarkymo zonų nustatymu [34, 12-13 str.].

Valstybinių parkų steigimo pagrindiniai tikslai:

1) išsaugoti gamtiniu ir kultūriniu požiūriais vertingą kraštovaizdį;
2) išsaugoti tipiškas arba unikalias ekosistemas;
3) atkurti sunaikintus ir pažeistus gamtinius bei kultūrinius kompleksus ir objektus (vertybes);
4) sudaryti sąlygas moksliniams tyrimams gamtos ir kultūros paveldo apsaugos srityse;
5) propaguoti ir remti Lietuvos regionų etnokultūros tradicijas;
6) sudaryti sąlygas rekreacijai, pirmiausia pažintiniam turizmui.

Valstybiniai parkai skirstomi į nacionalinius ir regioninius.

Nacionaliniai parkai įsteigti nacionalinės svarbos gamtinio ir kraštovaizdžio kompleksams, reprezentuojantiems šalies etnokultūrinių sričių gamtinius bei kultūrinius savitumus, saugoti, tvarkyti ir jų naudojimui reguliuoti. Tai Aukštaitijos (40,0 tūkst. ha), Dzūkijos (55,9 tūkst.ha), Kuršių nerijos (26,4 tūkst.ha), Trakų istorinis (8,3 tūkst. ha) ir Žemaitijos (21,7 tūkst. ha) nacionaliniai parkai.

Regioniniai parkai įsteigti gamtiniu, kultūriniu ir rekreaciniu požiūriais regioninės svarbos kraštovaizdžio kompleksams ir ekosistemoms saugoti, jų rekreaciniam bei ūkiniam naudojimui reguliuoti. Lietuvoje yra 30 regioninių parkų (438,5 tūkst. ha).

Valstybinių parkų direkcijos atsako už saugomų kraštovaizdžio kompleksų ir objektų apsaugą, organizuoja jų priežiūrą ir tvarkymą, skatina pažintinį turizmą, racionalų gamtos išteklių naudojimą, kartu su vietos savivaldos institucijomis nustato parko teritorijos lankymo tvarką.

Valstybinių parkų ir jų zonų ribų planuose išskiriamos šios funkcinio prioriteto zonos: konservacinio (rezervatai ir draustiniai), ekologinės apsaugos, rekreacinio prioriteto, ūkinio prioriteto ir kitos paskirties zonos. Valstybinių parkų tvarkymo planuose išskiriamos kraštovaizdžio tvarkymo zonos, kuriose reguliuojamas teritorijos naudojimas ir apsauga. Jos nustatomos pagal tipinius apsaugos reglamentus.

Valstybiniai parkai Lietuvoje apima daugiausia natūralias arba žmogaus veiklos mažiau pakeistas teritorijas. Šių teritorijų struktūra pagal žemės naudmenų sudėtį (nacionaliniai parkai / regioniniai parkai), proc: miškai – 63/48; vandens telkiniai – 17/11; pelkės – 2/4; žemės ūkio naudmenos – 12/28; kitos žemės naudmenos – 6/9. Teritorijų struktūra pagal funkcinių prioritetų zonas: konservacinė – 45,7/47,3; apsauginė – 12,0/16,9; rekreacinė – 3,0/5,2; miškų ūkio – 20,9/13,4; žemės ūkio – 4,4/8,1 gyvenamoji – 0,6/1,5; kitos teritorijos – 13,4/7,6.

Valstybiniuose parkuose draudžiama arba ribojama veikla, galinti pakenkti saugomiems kompleksams ir objektams (vertybėms), taip pat rekreaciniams ištekliams. Valstybiniuose parkuose draudžiama:

1) rengti naujus naudingųjų iškasenų karjerus ir šachtas, taip pat naujus gręžinius naftos ir dujų žvalgybai bei gavybai, statyti pramonės įmones, kurioms

reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, aerodromus, vėjo jėgaines, išskyrus atstatomus vėjo malūnus, tiesti tranzitinius inžinerinius tinklus, keisti reljefo formas, hidrografinio tinklo natūralius elementus, naikinti ir keisti istoriškai susiformavusio kultūrinio kraštovaizdžio pobūdžio, urbanistinių ir architektūrinių jo elementų bei kitų saugomų kompleksų ir objektų (vertybių) vertės požymius;

2) mechaniškai ardyti natūralių pelkių augalinę dangą, kasti jose durpes, taip pat sausinti ir keisti į žemės ūkio naudmenas bei vandenis aukštapelkes, tarpinio tipo pelkes ir jų apypelkius bei žemapelkes, kurių plotas didesnis kaip 0,5 hektaro, o durpių sluoksnis didesnis kaip 1 metras, ir jų apypelkius;

3) tvenkti ir reguliuoti natūralias upes, keisti jų vagas ir natūralių ežerų vandens lygį. Atstatyti buvusias užtvankas, kitus hidrotechninius statinius, tvirtinti krantus, valyti vagas, įrengti dirbtinius vandens telkinius, atlikti kitus darbus galima tik tais atvejais, kai tai reikalinga draustinyje esantiems kultūros paveldo objektams (nekilnojamosioms kultūros vertybėms) atkurti bei tvarkyti ir vykdant prevencines priemones miestuose, miesteliuose ir kaimuose stichinėms nelaimems išvengti;

4) statyti statinius valstybinių parkų tvarkymo planuose (planavimo schemose) ir bendrojo planavimo dokumentuose nenustatytose vietose;

5) statyti naujus gyvenamuosius namus, ūkininko ūkio ir kitus pastatus ar didinti jų tūrius šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių, taip pat arčiau kaip 50 metrų nuo šių šlaitų viršutinės bei apatinės briaunos;

6) statyti statinius, mažinančius kraštovaizdžio estetinę vertę, ir sodinti želdinius, užstojančius istorinę, kultūrinę bei estetinę vertę turinčias panoramas;

7) įrengti išorinę reklamą, išskyrus miestų ir miestelių teritorijas, nesusijusią su valstybiniuose parkuose saugomais kompleksais ir objektais (vertybėmis).

Statiniai valstybiniuose parkuose projektuojami, statomi ar rekonstruojami vadovaujantis teisės aktais, valstybinių parkų tvarkymo planų (planavimo schemų) sprendiniais, atsižvelgiant į miestelių ir kaimų architektūros, kraštovaizdžio ypatumus, paveldo objektų apsaugos reikalavimus. Leistinas ir rekomenduojamas statinių formas, dydžius, teritorijos užstatymo procentą, atstumus nuo vandens telkinių ir šlaitų nustato valstybinių parkų individualūs apsaugos reglamentai ir (ar) statybų saugomose teritorijose regioniniai architektūriniai reglamentai. Juose gali būti sugriežtinti aukščiau išvardyti reikalavimai bei nustatyti papildomi reikalavimai.

Valstybiniuose parkuose esantys miestai ir miesteliai tvarkomi pagal parengtus ir patvirtintus jų bendruosius bei detaliuosius planus, kurių sprendiniai neprieštarauja valstybinių parkų tvarkymo planų (planavimo schemų) sprendiniams.

Valstybiniuose parkuose skatinama veikla, puoselėjanti, išryškinanti ir propaguojanti saugomus kraštovaizdžio kompleksus ar objektus (vertybes) bei atkurianti tradicinius gamtinės ar kultūrinės aplinkos elementus, taip pat pažintinis turizmas, teritorijos pritaikymas lankymui atsižvelgiant į saugomų kompleksų ir objektų (vertybių) išsaugojimo reikalavimus.

7.6. Kitos saugomos teritorijos

Kitas saugomas teritorijas sudaro biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijos, atkuriamų gamtos išteklių sklypai, ir ekologinės apsaugos zonos.

Biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijos steigiamos siekiant stebėti, kontroliuoti ir prognozuoti gamtinių sistemų pokyčius, vykdyti biosferos naudojimo eksperimentus bei tyrimus. Pagal reikšmę ir organizavimo ypatumus jos skiriamos į biosferos rezervatus ir biosferos poligonus. Lietuvoje yra Žuvinto biosferos rezervatas (18,5 tūkst. ha) ir 13 biosferos poligonų (145,5 tūkst. ha).

Atkuriamų gamtos išteklių sklypų steigimo pagrindinis tikslas yra atkurti ūkinės veiklos nuskurdintas gamtos išteklių rūšis (sėklinių medynų, uogynų, grybynų, vaistažolių, medžiojamosios formos, durpynų, požeminio vandens ištekliams atkurti ir pagausinti). Šiuose sklypuose ribojama veikla, mažinanti gamtos išteklius, taip pat žemės, miškų ir vandenų naudojimas, naudingųjų išteklių eksploatavimas. Iki 2005 m. įsteigtų 3 atkuriamųjų sklypų plotas – 0,9 tūkst. ha.

Ekologinės apsaugos zonos [34, 18 str.] nustatomos siekiant :

1) užtikrinti bendrąją ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą;
2) izoliuoti saugomus objektus ir teritorijas nuo neigiamo žmogaus veiklos poveikio;
3) sumažinti neigiamą ūkinių objektų ir kompleksų poveikį žmogui ir gamtai bei garantuoti normalų šių objektų funkcionavimą.

Pagal apsaugos pobūdį ekologinės apsaugos zonos yra:

1) bendrosios ekologinės apsaugos – miestų ir kurortų, pajūrio ir laukų apsaugos, požeminių vandenų (vandenviečių), paviršinio vandens telkinių, agrarinių takoskyrų bei intensyvaus karsto apsaugos zonos;
2) buferinės apsaugos - valstybinių rezervatų, valstybinių parkų ir valstybinių draustinių, paveldo objektų buferinės apsaugos zonos;
3) fizinės apsaugos – paveldo objektų, valstybinio geodezinio pagrindo punktų, elektros linijų, dujotiekių ir naftotiekių, ryšių linijų bei kitų infrastruktūros objektų fizinės apsaugos zonos;
4) vizualinės (regimosios) apsaugos – paveldo objektų, astronomijos observatorijų, aerodromų bei kitų infrastruktūros objektų vizualinės (regimosios) apsaugos zonos; tai plotai, kuriuose aplinkos keitimas gali pakenkti šių objektų aplinkai ar trukdyti juos apžvelgti;
5) sanitarinės apsaugos – gamybinių ir komunalinių objektų, žemės ūkio įmonių bei kitų ūkio ir infrastruktūros objektų sanitarinės apsaugos zonos;
6) rezervuojančios apsaugos – perspektyvių naudingųjų iškasenų plotų apsaugos zonos.

Apsaugos zonose žemės naudojimo apribojimus nustato Vyriausybės nutarimais tvirtinamos Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (žr. 8 poskyrį). Pagrindiniai jų reikalavimai yra susiję su vandens telkinių apsauga nuo teršimo ir statybų ar kitos intensyvios veiklos šiose teritorijose apribojimais.

Apie naujų saugomų teritorijų steigimą turi būti informuojami žemės savininkai. Jei steigiant saugomą teritoriją nustatomas veiklos apribojimas sumažina žemės savininko arba naudotojo gaunamą naudą, jiems už patirtus nuostolius išmokamos kompensacijos.

Viena iš svarbių bendrosios ekologinės apsaugos zonų yra paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir buferinės apsaugos zonos.

Kad į vandens telkinius nepatektų pavojingų medžiagų, vandens telkinių krantai būtų apsaugoti nuo erozijos, būtų užtikrintas vandens telkinių pakrančių ekosistemų stabilumas, saugomas vandens telkinių pakrančių gamtinis kraštovaizdis bei jo estetinės vertybės, sudarytos palankios sąlygos rekreacijai, išskiriamos paviršinio vandens telkinių ekologinės apsaugos zonos, o šių zonų dalyse prie vandens telkinio nustatomos pakrantės apsaugos juostos.

Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama:

1) lieti srutas arba skystą mėšlą neįterpiant į gruntą;
2) įrengti kapines, sąvartynus;
3) statyti pastatus potvynių užliejamose teritorijose (išskyrus jose esančias sodybas) bei vandens telkinių šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 10 laipsnių;
4) keisti esamą užstatymo liniją, rekonstruojant ar perstatant statinius esamose ir buvusiose sodybose (kai yra išlikę buvusių statinių ir (ar) sodų liekanų arba kai sodybos yra pažymėtos vietovės ar kituose planuose, taip pat nustatant juridinį faktą), išskyrus atvejus, numatytus teritorijų planavimo dokumentuose;
5) statyti vagonėlius paežerėse, paupiuose, miškuose, kitose vietose.

Vandens telkinių pakrantės apsaugos juostoje draudžiama:

1) tverti tvoras, išskyrus atvejus, kai aptverti numatyta normatyviniuose dokumentuose dėl eksploatavimo saugumo;
2) naudoti trąšas, pesticidus ir kitus chemikalus;
3) dirbti žemę, ardyti velėną, išskyrus kultūrinių pievų atsėjimą, arčiau kaip 2 metrai nuo kranto ganyti gyvulius;
4) statyti autotransporto priemones arčiau kaip 25 metrai nuo vandens telkinio kranto.

Pakrantės apsaugos juostoje leidžiama statyti tik hidrotechninius statinius, vandens paėmimo ir išleidimo į vandens telkinius įrenginius, vandenvietes, tiltus, prieplaukas, rekreacinėse zonose – paplūdimių įrangą, jachtų ir valčių elingus, kitus rekreacinius įrenginius, draustiniuose – su draustinio steigimo tikslais susijusius statinius.

Esamose sodybose už pakrantės apsaugos juostos ribų, teritorijų planavimo dokumentuose numatytose vietose, gali būti statoma tik po vieną ne didesnio kaip 25 kvadratinių metrų bendrojo ploto su priklausiniais ir ne aukštesnę kaip 4 metrų (aukštis skaičiuojamas nuo užstatomo sodybos ploto žemės paviršiaus vidurkio)

asmeninio naudojimo pirtį be rūsio. Kitų statinių dydžiai nustatomi apsaugos reglamentuose.

Buferinės apsaugos zonos nustatomos siekiant sumažinti neigiamą veiklos poveikį valstybiniams rezervatams, valstybiniams parkams, biosferos rezervatams bei paveldo objektams ir išsaugoti šių teritorijų regimąją aplinką. Be to, šios zonos gali būti nustatomos ir valstybiniams draustiniams.

Buferinės apsaugos zonos nustatomos tvirtinant saugomų teritorijų specialiojo planavimo dokumentus (ribų planus).

Gamtinių rezervatų buferinėse apsaugos zonose draudžiama:

1) įrengti naujus naudingųjų iškasenų karjerus;
2) keisti hidrologinį režimą;
3) naudoti trąšas ir pesticidus ne žemės ūkio naudmenose;
4) kirsti mišką pagrindinio naudojimo plynuoju kirtimu 300 metrų pločio juostoje aplink rezervatą.

Paveldo objektų buferinės apsaugos zonose nustatomos skirtingo apsaugos ir naudojimo režimo fizinės ir vizualinės (regimosios) apsaugos pozoniai.

Paveldo objektų fizinės apsaugos pozoniuose draudžiama:

1) kasti žemę ir atlikti kitus darbus, galinčius sukelti grunto deformaciją ir vibraciją, arti žemę, perkelti į kitą vietą riedulius, išskyrus atvejus, kai šie darbai susiję su paveldo objektų eksponavimu, naudojimu ar tvarkymu;
2) statyti statinius, nesusijusius su paveldo objektų eksponavimu ar tvarkymu;
3) laikyti aktyvias chemines, degias bei sprogstamąsias medžiagas;
4) statyti užtvankas bei keičiančius vandens lygį hidrotechninius statinius, tiesinti ir gilinti šaltinių ir upių vagas, išskyrus atvejus, kai atkuriami ir tvarkomi kultūros paveldo objektai (nekilnojamosios kultūros vertybės).

Paveldo objektų vizualinės (regimosios) apsaugos pozoniuose draudžiami darbai, trukdantys apžvelgti paveldo objektus.

Valstybinių parkų, valstybinių rezervatų ir draustinių bei biosferos rezervatų buferinės apsaugos zonose draudžiama statyti statinius, jeigu jie blogina paveldo objektų eksponavimo sąlygas, didina teritorijos vizualią (regimąją) taršą. Valstybinių parkų buferinės apsaugos zonų hidrologinės įtakos dalyse gali būti nustatyti bendrieji ekologinės apsaugos pozoniai.

Atskiroms kultūros paveldo objektų (nekilnojamųjų kultūros vertybių) rūšims pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles yra nustatomi fizinės bei regimosios (vizualinės) apsaugos pozoniai, kurių tvarkymo režimas nustatomas pagal Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo reikalavimus.

7.7. Žemės valdymo ir naudojimo reglamentavimas saugomose teritorijose

Ypač saugomos teritorijos yra priskirtos konservacinės paskirties žemei. Šios žemės plotas 2006 m. sausio 1 d. sudarė 41,7 tūkst. ha, iš jų valstybinių rezervatų

ir valstybinių parkų rezervatų žemė – 37,7 tūkst. ha, saugomų gamtos ir kultūros paveldo objektų žemė – 4,0 tūkst. ha (iš jos 0,1 tūkst. ha privačioje žemėje).

Rezervatų ir Kuršių nerijos nacionalinio parko žemė yra išimtinė valstybės nuosavybė. Kitose saugomose teritorijose žemės nuosavybė yra valstybinė ir (ar) privati.

Rezervatams steigti žemė Žemės įstatymo nustatyta tvarka gali būti paimama iš privačios žemės savininkų arba prieš terminą nutraukiama valstybinės žemės naudojimo teisė bei valstybinės žemės nuomos sutartis.

Žemė, reikalinga specialioms gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų or objektų (vertybių) apsaugos programoms įgyvendinti bei visuomenės poreikiams tenkinti (poilsiavietėms, specialiems poilsio parkams, pažintiniams takams, rekreacinei infrastruktūrai ir kt. įrengti), iš privačios žemės savininkų gali būti paimama arba tam tikslui valstybinės žemės naudojimo teisė bei valstybinės žemės nuomos sutartis prieš terminą nutraukiama Žemės įstatymo nustatyta tvarka.

Valstybinių rezervatų, valstybinių parkų ir biosferos rezervatų direkcijos valdo ir naudoja joms suteiktą valstybinę žemę patikėjimo teise.

Saugomose teritorijose nuosavybės teisės į žemę, miškus ir vandens telkinius gali būti atkuriamos, žemės sandoriai sudaromi tik laikantis įstatymų nustatytų žemės, miškų ir vandens telkinių naudojimo apribojimų, sąlygų ir reikalavimų, saugomų teritorijų nuostatų ir šių teritorijų tvarkymo planų (planavimo schemų).

Valstybinių draustinių, valstybinių parkų ir biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijų draustinių, taip pat rekreacinių zonų valstybinė žemė, miškai, vandenys, krūmai, pelkės, akmenynai ir kita nenaudojama žemė neparduodama, išskyrus namų valdų, asmeninio ūkio ir sodininkų bendrijų žemę bei iki 5 hektarų ploto sklypus, įsiterpusius į žemės ūkio naudmenas ir esančius tarp privačios žemės valdų [34, 31 ir 32 str.].

Žemės savininkai, valdytojai ir naudotojai savo teisėmis, nustatytoms Žemės įstatymo ir kitų įstatymų, saugomose teritorijose gali naudotis tiek, kiek jos neprieštarauja Saugomų teritorijų įstatymui.

Žemės savininkai, valdytojai bei naudotojai, kurių žemės valdose numatoma steigti saugomą teritoriją, keisti esamų saugomų teritorijų statusą, nustatyti apribojimus arba pakeisti esamus, apie tai turi teisę gauti informaciją. Jie informuojami teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka rengiant saugomų teritorijų ribų planus arba kitus teritorijų planavimo dokumentus, kuriais nustatomi reglamentai.

Žemės ir kito nekilnojamojo turto savininkai bei valdytojai turi teisę pretenzijas dėl pasiūlymų steigti saugomas teritorijas, keisti esamų saugomų teritorijų statusą, nustatyti ar keisti veiklos apribojimus Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka pareikšti institucijai, teikiančiai pasiūlymus dėl saugomos teritorijos steigimo, objektų skelbimo saugomais, esamos saugomos teritorijos statuso arba nustatyto apsaugos ir naudojimo reikalavimų pakeitimo.

Žemės savininkams bei valdytojams, kurių žemės valdose steigiama nauja saugoma teritorija, keičiamas esamos saugomos teritorijos statusas arba nustatyti

veiklos apribojimai realiai sumažina gaunamą naudą arba uždraudžia anksčiau vykdytą veiklą, Vyriausybės nustatyta tvarka išmokamos kompensacijos.

Kai saugomą teritoriją steigia, esamos saugomos teritorijos statusą keičia, veiklos apribojimus nustato arba keičia valstybės institucija, kompensacija mokama iš valstybės biudžeto lėšų, o kai saugomą teritoriją steigia, esamos saugomos teritorijos statusą keičia, veiklos apribojimus nustato arba keičia savivaldybės taryba, kompensacija mokama iš savivaldybės biudžeto.

Jeigu saugomos teritorijos įsteigtos, paveldo objektai paskelbti saugomais, esamų saugomų teritorijų statusas pakeistas, veiklos apribojimai nustatyti ar pakeisti neatsižvelgus į žemės savininkų bei valdytojų pretenzijas, jie turi teisę kreiptis į teismą.

Jeigu žemės savininkas, valdytojas ir naudotojas sutinka dėl saugomos teritorijos steigimo, esamos saugomos teritorijos statuso keitimo, nustatytų veiklos apribojimų ar jų pakeitimo, bet nesutinka dėl kompensacijos dydžio, jis gali kreiptis į teismą.

Asmenys, gyvenantys saugomose teritorijose, gali verstis veikla, neprieštaraujančia saugomos teritorijos steigimo tikslams, turi teisę gauti finansinę ir kitokią paramą už gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių) priežiūrą.

Saugomose teritorijose žemės savininkams ir valdytojams gali būti teikiamos žemės mokesčio bei kitos lengvatos (įstatymų nustatytais atvejais ir Vyriausybės nustatyta tvarka).

Saugomose teritorijose žemės ir kito nekilnojamojo turto savininkai, naudotojai bei valdytojai, kiti juridiniai bei fiziniai asmenys privalo laikytis teritorijų planavimo dokumentuose toms teritorijoms nustatytų, taip pat nekilnojamojo turto registre įregistruotų veiklos apribojimų ir reikalavimų.

Jeigu, suteikiant naudotis, perleidžiant ar parduodant žemę arba atkuriant nuosavybės teises į žemę saugomose teritorijose, į nekilnojamojo turto registro duomenis nebuvo įrašyti teisės aktų ar teritorijų planavimo dokumentų nustatyti veiklos apribojimai ar kiti reikalavimai, susiję su saugoma teritorija, juos į šio registro duomenis Vyriausybės įgaliotos institucijos teikimu įrašo Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas.

Už gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių) išsaugojimą atsako jų savininkai, valdytojai ir naudotojai.

Žemės savininkai, naudotojai bei valdytojai negali trukdyti įstatymų ar kitų teisės aktų numatytais tikslais lankyti arba tvarkyti saugomų kompleksų bei objektų (vertybių), poilsiaviečių, takų, regyklų, kitų rekreacinių objektų.

Savivaldybių institucijos atsako už savo valdomų gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų bei objektų (vertybių) išsaugojimą, rūpinasi, kad saugomų vertybių savininkai, naudotojai ir valdytojai galėtų tinkamai jas saugoti.

Žemės naudojimo ir žemės savininkų, valdytojų bei naudotojų veiklos, susijusios su teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais apribojimais, kontrolę

saugomose teritorijose pagal kompetenciją vykdo valstybiniai aplinkos apsaugos inspektoriai, valstybiniai saugomų teritorijų pareigūnai, valstybiniai miškų pareigūnai, valstybiniai žemės tarnybų pareigūnai, teritorijų planavimo ir statybos priežiūros pareigūnai ir nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių apsaugos pareigūnai.

Vyriausybės įgaliotos institucijos vykdo:

1) saugomų teritorijų kontrolę;
2) valstybinių rezervatų, valstybinių parkų ir biosferos rezervatų direkcijų veiklos užtikrinant nustatyto kraštovaizdžio apsaugos ir naudojimo režimo laikymąsi, kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo, kitų tikslinių programų įgyvendinimą, kontrolę bei valstybinių saugomų teritorijų apsaugos ir naudojimo režimo valstybinę kontrolę;
3) saugomų teritorijų žemės naudojimo ir žemės savininkų, valdytojų ir naudotojų veiklos, susijusios su teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais apribojimais, kontrolę.

Juridiniai ir fiziniai asmenys, padarę žalą saugomoms teritorijoms, privalo atlyginti žalą kiek įmanoma natūra (atkurti pirminę objekto ar teritorijos būklę), be to, atlyginti padarytus tiesioginius ir netiesioginius nuostolius. Kai ta pačia veika pažeidžiami visuomenės interesai ir padaroma žala fizinių ar juridinių asmenų turtui, pažeidimą padarę asmenys privalo atlyginti tiek saugomoms teritorijoms, tiek fizinių ar juridinių asmenų turtui padarytą žalą. Nuostoliai nustatomi pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą metodiką.

7.8. Gamtinis karkasas

Be saugomų teritorijų, tam tikrus reikalavimus teritorijų planavimui ir kraštovaizdžio tvarkymui nustato gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, užtikrinantis ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, kitų aplinkosaugai svarbių teritorijų ar buveinių, taip pat augalų ir gyvūnų migraciją tarp jų [34, 21 ir 22 str.].

Gamtinio karkaso nustatymo tikslai:

1) sukurti vientisą gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklą, užtikrinantį kraštovaizdžio geoekologinę pusiausvyrą ir gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, sudaryti prielaidas biologinei įvairovei išsaugoti;
2) sujungti didžiausią ekologinę svarbą turinčias buveines, jų aplinką bei gyvūnų ir augalų migracijai reikalingas teritorijas;
3) saugoti gamtinį kraštovaizdį ir gamtinius rekreacinius išteklius;
4) didinti šalies miškingumą;
5) optimizuoti kraštovaizdžio urbanizacijos bei technogenizacijos ir žemės ūkio plėtrą.

Gamtinis karkasas jungia įvairias teritorijas: rezervatus, draustinius, valstybinius parkus, atkuriamuosius ir genetinius sklypus, ekologinės apsaugos zonas, taip pat miškų ūkio, gamtines rekreacines ir ekologiškai svarbias agrarines teritorijas.

Gamtinį karkasą sudaro šios teritorijos:

1) geoekologinės takoskyros – teritorijos juostos, jungiančios ypatinga ekologine svarba bei jautrumu pasižyminčias vietoves: upių aukštupius, vandenskyras, aukštumų ežerynus, kalvynus, aukštapelkynus, priekrantes, požeminių vandenų intensyvaus maitinimo ir karsto paplitimo plotus. Jos skiria stambias gamtines geosistemas ir palaiko bendrąją gamtinio kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą;
2) geosistemų vidinio stabilizavimo arealai – teritorijos, galinčios transformuoti gamtinės migracijos srautus, taip pat reikšmingos biologinės įvairovės požiūriu. Tai želdinių masyvai ir grupės, natūralios pievos, pelkės bei kiti vertingi stambiųjų geosistemų ekotopai. Šios teritorijos kompensuoja neigiamą ekologinę įtaką gamtinėms geosistemoms;
3) migraciniai koridoriai – slėniai, raguvynai, dubakloniai bei kitos teritorijos, kuriais vyksta intensyvi medžiagų, energijos ir gamtinės informacijos srautų apytaka ir augalų bei gyvūnų rūšių migracija.

Pagal svarbą gamtinio karkaso struktūros elementai skiriami į tarptautinės, nacionalinės, regioninės ir vietinės reikšmės.

Gamtinis karkasas nustatomas tvirtinant bendrojo arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentus.

Gamtinio karkaso rekreacinės, miškų ūkio ir agrarinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, ir gyvenamuosius kvartalus. Leidžiama tokia veikla, kuri užtikrina kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą ir ekosistemų stabilumą, atkuria pažeistas ekosistemas, ir yra vykdoma pagal teritorijų planavimo dokumentus.

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, gamtinio karkaso teritorijos paprastai išskiriamos į zonas, kuriose rekomenduojamas tausojamasis ūkininkavimas, miškų įveisimas ne miško žemėje bei kitos kraštovaizdžio ekologinę įvairovę didinančios priemonės. Zonose, kuriose vyrauja miškai, teritorijos tvarkymo priemonėmis siekiama išsaugoti ir saugoti natūralų kraštovaizdžio pobūdį. Kitose teritorijose su mišria miškų ir žemės ūkio naudmenų mozaika planuojamos priemonės, galinčios palaikyti ir didinti kraštovaizdžio ekologinę įvairovę, jų tarpe – tausojamasis ūkininkavimas. Ekologiškai nuskurdintose teritorijose, ypač esančiose geoekologinėse takoskyrose ir migraciniuose koridoriuose, turi būti gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai; jose rekomenduojama planuoti mažiau statinių, skatinti ne per daug intensyvų, gyvulininkystės krypties arba mišrios specializacijos ūkininkavimą, įveisti naujus miško želdinius.

7.9. Kompensacija už žemės naudojimo apribojimus

Žemės savininkams ir valdytojams, kurių žemės valdos įeina į naujai steigiamas saugomas teritorijas arba kai keičiamas esamos saugomos teritorijos statusas, kompensacijų mokėjimo tvarką nustato Vyriausybės nutarimai (2006 11 10, Nr. 1100 ir 2004 12 03, Nr. 1578). Kompensacijos mokamos tuo atveju, jeigu nusta-

tyti veiklos apribojimai realiai sumažina gaunamą naudą arba uždraudžia anksčiau vykdytą veiklą.

Žemės ūkio paskirties žemės savininkams ir valdytojams numatytos kompensacinės išmokos už žemės ūkio naudmenas saugomose teritorijose, kuriose apribota ar uždrausta tokia veikla:

1) pievas ar ganyklas paversti ariama žeme arba persėti jas kultūrinėmis žolėmis;
2) įrengti sausinimo ar drėkinimo sistemas;
3) naudoti trąšas, augalų apsaugos priemones ar kalkinti žemės ūkio naudmenas;
4) ganymas arba šienavimas (apribotas vieno hektaro žemės plote ganomų gyvulių skaičius, nustatyti ganymo ar šienavimo terminai).

Saugomų teritorijų ar atskirų jų dalių, kuriose pagal jose galiojančias specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, saugomų teritorijų tvarkymo planus, saugomų teritorijų individualius nuostatus ar reglamentus apribota ar uždrausta nurodyta veikla, sąrašą sudaro Aplinkos ministerija. Ji taip pat parengia į sąrašą įtrauktų vietovių ribų elektroninių duomenų bazę ir perduoda ją Nacionalinei mokėjimo agentūrai prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė mokėjimo agentūra), administruojančiai kompensacines išmokas. Kompensacija žemės savininkams ir valdytojams mokama kasmet už kiekvieną deklaruotą žemės ūkio veiklai naudojamų žemės ūkio naudmenų hektarą saugomoje teritorijoje, kurioje apribota ar uždrausta veikla. Nustatant žemės plotus, vadovaujamasi žemės savininko ar valdytojo pateiktos paraiškos skirti tiesiogines išmokas už žemės ūkio naudmenų ir pasėlių plotus duomenimis.

Nacionalinė mokėjimo agentūra gautas paraiškas patikrina ir išmoka kompensacijas.

Kompensacinių išmokos atitinka išmokas už žemės ūkio naudmenas, patenkančias į Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijas. Pagal Lietuvos kaimo plėtros 2007–2013 metų programos priemones numatomas šių išmokų dydis yra 40 eurų vienam hektarui kiekvienais metais. Tačiau kompensacijos nemokamos, jeigu žemės ūkio veiklos subjektas gauna paramą pagal kitas agrarinės aplinkosaugos programas arba paramą už paukščių apsaugai svarbių teritorijų priežiūrą ir tinkamą naudojimą.

Privataus miško savininkams ir valdytojams numatytos kompensacinės išmokos jeigu nustatyti šie apribojimai:

1) uždraudžiami pagrindiniai miško kirtimai, kai privataus miško savininkas ar valdytojas patiria nuostolius, prilygstančius brandaus medyno likvidinės medienos vertei;
2) nustatomas papildomas reikalavimas visam laikui palikti neiškirstą tam tikrą dalį brandaus medyno likvidinės medienos, kai privataus miško savininkas ar valdytojas patiria nuostolius, prilygstančius paliekamos neiškirstos likvidinės medienos vertei;

3) padidinamas pagrindinių miško kirtimų amžius, kai vėlesniam laikui atidedamas brandaus medyno likvidinės medienos iškirtimas ir pajamų už parduotą medieną gavimas ir tolesnis investavimas;
4) uždraudžiamas pagrindinio plyno miško kirtimo būdas arba sumažinamas leistinas pagrindinio plyno miško kirtimo biržės plotas ar plotis, kai dalis brandaus medyno likvidinės medienos turi būti paliekama neiškirsta ir vėlesniam laikui atidedamas pajamų už šią medienos dalį gavimas ir tolesnis investavimas.

Prašymai išmokėti kompensaciją už pagrindinių miško kirtimų uždraudimą arba pagrindinių miško kirtimų amžiaus padidinimą pateikiami, kai medynas pasiekia pagrindinių kirtimų amžių arba galiojusį iki apribojimų nustatymo pagrindinių miško kirtimų amžių, jeigu nustatant apribojimus toks amžius padidintas.

Prašymai išmokėti kompensaciją už pagrindinio plyno miško kirtimo būdo uždraudimą, leistino pagrindinio plyno miško kirtimo biržės ploto ar pločio sumažinimą arba nustatytą papildomą reikalavimą visam laikui palikti neiškirstą tam tikrą dalį brandaus medyno likvidinės medienos pateikiami, kai įvykdomi miško kirtimai, laikantis nustatytų naujų veiklos apribojimų.

Privataus miško savininkas ar valdytojas, siekiantis gauti kompensaciją už miško valdai nustatytus veiklos apribojimus, turi turėti šiai valdai parengtą ne senesnį kaip 10 metų miškotvarkos projektą, kuriame nustatyti kompensacijai apskaičiuoti būtini duomenys.

Prašymas išmokėti kompensaciją pateikiamas regiono aplinkos apsaugos departamentui pagal miško valdos buvimo vietą. Kartu su prašymu išmokėti kompensaciją privataus miško savininkas ar valdytojas turi pateikti Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko informacinį išrašą, miško valdymo teisę patvirtinantį dokumentą ir patvirtintą miško valdos, kurioje nustatyti veiklos apribojimai, miškotvarkos projektą.

Kompensacija dėl nustatytų apribojimų apskaičiuojama dabartine verte pagal susidarančius pajamų nuostolius:
1) kaip vienkartinė kompensacija – už nustatytą draudimą vykdyti pagrindinius miško kirtimus arba nustatytą papildomą reikalavimą visam laikui palikti neiškirstą tam tikrą dalį brandaus medyno likvidinės medienos, kompensuojant negautas už likvidinę medieną pajamas, kurios būtų gautos realizavus šią medieną, jeigu apribojimai nebūtų nustatyti;
2) kaip kasmetinė kompensacija – už pagrindinių miško kirtimų amžiaus padidinimą, pagrindinio plyno kirtimo būdo uždraudimą ar leistino pagrindinio plyno kirtimo biržės ploto ar pločio sumažinimą, apskaičiuojant ją kaip vidutines komercinių bankų už ilgalaikius terminuotus indėlius mokamas palūkanas, kurios būtų gautos komerciniame banke laikant lėšas, gautas už realizuotą medieną, jeigu apribojimai nebūtų nustatyti. Kasmetinė kompensacija mokama tiek metų, kiek metų atidedamas medienos brandžiame medyne iškirtimas.

Kompensacijos išmokamos iš valstybės biudžeto (jeigu veiklos apribojimus saugomoje teritorijoje nustato Lietuvos Respublikos Seimas, Vyriausybė ar Aplinkos ministerija) arba iš savivaldybės biudžeto (jeigu veiklos apribojimus saugomoje teritorijoje nustato savivaldybės taryba).

8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Vadovaudamasi Aplinkos apsaugos įstatymu bei kitais įstatymais, Vyriausybė turi teisę apriboti žemės naudojimą, kai tai susiję su aplinkos apsauga ar jei tai būtina reguliuojant žmogaus ūkinę veiklą. Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo nutarimuose konstatuojama, jog valstybė turi teisę nustatyti žemės naudojimo apribojimus, reikalingus siekiant gamtinės aplinkos, žemės ūkio naudmenų ir kito visuomenės narių sukurto turto apsaugos:

„Žemės, kaip riboto ištekliaus, tinkamas naudojimas yra žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas; jos, kaip gamtos ištekliaus, racionalaus naudojimo užtikrinimas yra viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė“ (2005 05 13; 2006 03 14; 2006 03 30).

„Konstitucijoje įtvirtinta valstybės pareiga rūpintis natūralios gamtinės aplinkos, atskirų gamtos objektų, ypač vertingų vietovių apsauga, aiškinama Konstitucijos nuostatų, įtvirtinančių nuosavybės teisių apsaugą, visuomenės ir asmens interesų derinimą, teisėtumą ir teisingumą, kontekste, įpareigoja įstatymų leidėją numatyti teisinę atsakomybę už nustatytų ribojimų, draudimų nepaisymą, natūralios gamtinės aplinkos, atskirų gamtos objektų, ypač vertingų teritorijų teisinio režimo pažeidimus“ (2006 03 14).

„Žemės ūkio paskirties žemė yra išskirtinės vertės ribotas gamtos išteklius, jos kokybė ir plotai su derlinguoju dirvožemiu nuolat mažėja dėl pramoninio poveikio, urbanistinės veiklos, kitų veiksnių. Idant būtų išsaugomos žemės ūkio paskirties žemės naudingosios savybės, įstatymų leidėjas turi pareigą nustatyti aiškius žemės ūkio paskirties žemės keitimo į kitos paskirties žemę kriterijus, keičiant paskirtį turi būti paisoma ir viešojo intereso“ (2006 03 30).

„Pagal Konstituciją nuosavybės teisė nėra absoliuti, ji gali būti įstatymu ribojama dėl nuosavybės objekto pobūdžio, dėl padarytų teisei priešingų veikų ir (arba) dėl visuomenei būtino ir konstituciškai pagrįsto poreikio. Ribojant nuosavybės teises visais atvejais turi būti laikomasi šių sąlygų: ji gali būti ribojama tik remiantis įstatymu; ribojimai turi būti būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, visuomenei būtinus konstituciškai svarbius tikslus; turi būti paisoma proporcingumo principo“ (2006 03 14).

Vyriausybės nutarimu [57] yra patvirtintos Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos bei numatyta, kad šios konkretaus žemės sklypo sąlygos nustatomos priimant sprendimus dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo, žemės suteikimo

nuosavybėn neatlygintinai, taip pat sudarant valstybinės žemės pirkimo – pardavimo, nuomos ir panaudos sutartis. Šias sąlygas privaloma nustatyti formuojant žemės sklypus žemėvaldų planuose (projektuose) ir jos turi būti įrašomos į žemės sklypų teisinio registravimo dokumentus.

Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas savo sprendimais nustato apskričių viršininkai, vadovaudamiesi žemės reformos žemėtvarkos projektais ar kitais nuosavybės teisių į žemę atkūrimui ir valstybinės žemės pardavimui ar nuomai parengtais dokumentais. Šių sąlygų pagrindinių nuostatų apibūdinimas pateiktas 2 priede.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Žemės įstatymo 22 straipsnyje:

1) ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintose gamtinio karkaso teritorijose, ir nepablogėtų dirvožemio savybės;
2) žemės ūkio naudmenos, kurių dirvožemis yra veikiamas vėjo ir vandens erozijos, turi būti naudojamos taikant antierozinių priemonių kompleksą;
3) žemės naudmenų plotai, kuriuos sudaro dirvožemio ir vandens apsauginę reikšmę turintys ir ekologiškai vertingi miškai bei medžių ir krūmų želdiniai, taip pat pelkės, akmenynai, natūralios pievos ir ganyklos, pažymėti teritorijų planavimo dokumentuose, turi būti naudojami atsižvelgiant į kraštovaizdžio formavimo ir aplinkos apsaugos reikalavimus.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įregistravimas. Konkrečiam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos įrašomos į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis registruojant suformuotus naujus žemės sklypus (teritorijose, kuriose iki teritorijų planavimo dokumentų patvirtinimo jie nebuvo suformuoti) arba pertvarkytus pagal teritorijų planavimo dokumentus žemės sklypus. Jei patvirtinus naują teritorijų planavimo dokumentą ar jo patikslinimą Nekilnojamojo turto registre įregistruotam žemės sklypui (ar jo daliai) turi būti taikomos papildomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos arba panaikinamos anksčiau sklypui taikytos sąlygos, teritorijų planavimo dokumento ar jo patikslinimo rengimo organizatorius per 10 dienų nuo teritorijų planavimo dokumento ar jo patikslinimo patvirtinimo apie tai raštu praneša žemės sklypo savininkui arba valstybinės ar savivaldybės žemės naudotojui, nurodydamas konkrečias taikytinas ar panaikinamas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ir įstatymų nustatyta tvarka pateikia Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui informaciją apie žemės sklypų kadastro ir registro duomenų pakeitimą. Žemės savininkai ir naudotojai, nesilaikantys nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, įstatymų nustatyta tvarka traukiami atsakomybėn ir privalo atlyginti kitiems asmenims, savivaldybėms ar valstybei padarytą žalą.

9. Žemės servitutai

Žemės servitutas – tai teisė į svetimą žemės sklypą ar jo dalį, suteikiama naudotis tuo svetimu žemės sklypu ar jo dalimi (tarnaujančiuoju daiktu), arba žemės savininko teisės naudotis žemės sklypu apribojimas siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą [49, 2 ir 23 str.].

Atitinkami reikalavimai taikomi nustatant ir kitus servitutus – kelio servitutą, vandens servitutą, komunikacijų servitutą ir kt.

Servitutas gali būti nustatomas nekilnojamajam daiktui, kuris savo pastoviomis savybėmis neterminuotam laikui gali užtikrinti viešpataujančiojo daikto tinkamą naudojimą.

Nustačius servitutą viešpataujančiuoju ir tarnaujančiuoju tampantys daiktai nebūtinai privalo turėti bendrą ribą. Svarbiausia, kad dėl nustatyto servituto tarnaujančiuoju tampantis daiktas savo pastoviomis savybėmis teiktų viešpataujančiuoju tampančiam daiktui servituto nustatymu siekiamą nuolatinę naudą [3, 4.128 str.].

Servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas. Iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus servitutą, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai.

Nustatant servitutus, visais atvejais turi būti ir dėl servitutų nustatymo viešpataujančiuoju tampančio daikto savininko valia, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai ar teismo sprendimas.

Sandoriais nustatyti servitutus turi teisę tik pats tarnaujančiuoju tampančio daikto savininkas.

Teismo sprendimu servitutas nustatomas, jeigu savininkai nesusitaria, o nenustačius servituto nebūtų įmanoma normaliomis sąnaudomis daikto naudoti pagal paskirtį.

Dėl servituto nustatymo atsiradę nuostoliai atlyginami įstatymų nustatyta tvarka. Įstatymais, sutartimis, teismo sprendimu ar administraciniu aktu gali būti nustatyta viešpataujančiojo daikto savininko prievolė mokėti vienkartinę ar periodinę kompensaciją tarnaujančiojo daikto savininkui.

Jeigu tarnaujančiojo daikto savininkas ar valdytojas trukdo servituto turėtojui įgyvendinti servituto suteikiamas teises, tai servituto turėtojas turi teisę reikalauti atlyginti dėl trukdymo atsiradusius nuostolius.

Jeigu servituto turėtojas netinkamai įgyvendina servituto suteiktas tarnaujančiojo daikto naudojimo teises ir tuo pažeidžia tarnaujančiojo daikto savininko teises, tai tarnaujančiojo daikto savininkas turi teisę reikalauti pašalinti bet kokius pažeidimus, bet ir nesusijusius su valdymo netekimu.

Servitutas baigiasi:

1) jo atsisakius;
2) tam pačiam asmeniui tapus ir viešpataujančiojo, ir tarnaujančiojo daikto savininku;

3) žuvus viešpataujančiajam ar tarnaujančiajam daiktui;
4) pablogėjus tarnaujančiojo daikto būklei;
5) išnykus servituto būtinumui;
6) suėjus senaties terminui.

Servitutas baigiasi (išskyrus kelio servitutą suteikiantį teisę naudotis taku ar keliu, vedančiu į kapines), suėjus senaties terminui, jeigu turintis teisę juo naudotis asmuo savanoriškai dešimt metų pats ar per kitus asmenis nesinaudojo servituto suteikiamomis teisėmis. Sprendimą dėl servituto pabaigos suėjus senaties terminui priima teismas.

Reikalavimai kelio servituto nustatymui [3, 4.117 – 4.121 str.]**:**

1. Kelio servitutu gali būti nustatoma teisė naudotis pėsčiųjų taku, antžeminėms transporto priemonėms skirtu keliu ar taku galvijams varyti.
2. Kai kelio servitutu suteikiama teisė naudotis pėsčiųjų taku, papildomai nenustatant galimybės pasinaudoti juo kitais tikslais ir nenustatant naudojimosi juo apribojimų, laikoma, kad tokiu pėsčiųjų taku gali eiti pėstieji, važiuoti dviračiai, neturintys variklių, ir gali būti vedami už pasaito galvijai.
3. Jeigu nustatant kelio servitutą, suteikiantį teisę naudotis pėsčiųjų taku, nenustatomas pėsčiųjų tako plotis ir jo neįmanoma nustatyti pagal anksčiau buvusį taką, jei toks buvo, laikoma, kad galima naudotis vieno metro pločio taku.
4. Kai kelio servitutu suteikiama teisė važiuoti transporto priemonėmis, papildomai nenustatant galimybės pasinaudoti juo kitais tikslais ir nenustatant naudojimosi juo apribojimų, laikoma, kad tokiu keliu galima važiuoti įvairiomis transporto priemonėmis ir naudotis kaip pėsčiųjų taku.
5. Jeigu nustatant kelio servitutą, suteikiantį teisę važiuoti transporto priemonėmis, nenustatomas kelio plotis ir jo neįmanoma nustatyti pagal anksčiau buvusį kelią, jei toks buvo, laikoma, kad galima naudotis keturių metrų pločio keliu. Tais atvejais, kai tikėtina, kad toks kelias gali būti naudojamas važiuoti specialiomis plačių gabaritų mašinomis, žemės sklypo, kuriam nustatytas kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, savininkas neturi teisės sodinti krūmų ir medžių arčiau kaip trys metrai nuo kelio kraštų.
6. Kai kelio servitutu suteikiama teisė varyti galvijus, papildomai nenustatant galimybės naudotis juo kitais tikslais bei nenustatant naudojimosi juo apribojimų, laikoma, kad tokiu keliu (taku) galima tik varyti galvijus bei servituto turėtojui naudotis juo kaip pėsčiųjų taku.
7. Kelio servituto suteikta teisė varyti galvijus nesuteikia teisės ganyti galvijus šalikelėse ar ant tako ir šalia jo.
8. Jeigu nustatant kelio servitutą, suteikiantį teisę varyti galvijus, nenustatomas kelio (tako) plotis ir jo neįmanoma nustatyti pagal anksčiau buvusį kelią (taką), jei toks buvo, laikoma, kad galima naudotis keturių metrų pločio keliu (taku).

9. Kai kelio servitutu suteikiama teisė naudotis pėsčiųjų taku, antžeminėms transporto priemonėms skirtu keliu ar taku galvijams varyti, nenustatant kelio (tako) vietos ir krypties, laikoma, kad suteikiama teisė naudotis esamu keliu (taku), o jei jo nėra, – anksčiau buvusiu keliu (taku), o jei jo nebuvo arba negalima nustatyti jo vietos ir krypties, kelio (tako) vietą ir kryptį turi teisę parinkti daikto savininkas, esant galimybei laikydamasis nuostatos, kad parenkama vieta kiek įmanoma labiau atitiktų kelio (tako) reikalavimus.

Pagal **Elektros energetikos įstatymą** [12] elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių kitų asmenų žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui bei naudojimui užtikrinti šiuo įstatymu nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Perdavimo sistemos operatoriai ir skirstomųjų tinklų operatoriai turi teisę nekliudomai prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie jiems priklausančio ar jų eksploatuojamo energetikos objekto, esančio kito savininko ar naudotojo teritorijoje, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jų remonto, techninės priežiūros, eksploatavimo ar modernizavimo darbus. Be operatoriaus raštiško sutikimo elektros energetikos objektų apsaugos zonose draudžiama atlikti statybos, kasybos, melioravimo darbus, sodinti ar kirsti medžius, atlikti kitus teisės aktuose numatytus ribojamus darbus ar veiksmus.

Atitinkami įstatyminiai servitutai gali būti numatyti ir kituose įstatymuose.

Sandoriais ir administraciniais aktais gali būti nustatyti žemės servitutai, taip pat Civiliniame kodekse numatyti statinių servitutai, servitutai, suteikiantys teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis, taip pat kiti servitutai.

Apskrities viršininko sprendimu – **administraciniu aktu** – nustatomi žemės servitutai:

1. Valstybinės žemės sklypams, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomi grąžinti, perduoti ar suteikti nuosavybėn neatlygintinai, parduoti ar kitaip perleisti.
2. Valstybinės žemės sklypams, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomi išnuomoti ar perduoti neatlygintinai naudotis.
3. Išnuomotiems ar perduotiems neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypams, taip pat savivaldybių ir privačios žemės sklypams, kai pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomas kelio servitutas, suteikiantis teisę įvairiomis transporto priemonėmis privažiuoti ar, naudojantis juo kaip pėsčiųjų taku, prieiti prie kapinių, rekreacinių ir kitų gyventojų bendram naudojimui skirtų teritorijų bei gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų.
4. Išnuomotiems ar perduotiems neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypams, taip pat savivaldybių ir privačios žemės sklypams, kai pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomas servitutas, suteikiantis teisę tiesti centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros

tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), kelius bei takus, jais naudotis ir juos aptarnauti.

Kai servitutą reikia nustatyti 1 ir 2 punktuose nurodytais atvejais, teritorijų planavimo dokumento rengėjai projektuoja šiuos servitutus:

1) kelio servitutą, suteikiantį teisę naudotis pėsčiųjų taku, antžeminėms transporto priemonėms skirtu keliu ir taku galvijams varyti;
2) kelio servitutą, suteikiantį teisę naudotis pėsčiųjų taku;
3) kelio servitutą, suteikiantį teisę važiuoti transporto priemonėmis;
4) kelio servitutą, suteikiantį teisę varyti galvijus;
5) vandens telkinio servitutą, užtikrinantį piliečių teisę maudytis, girdyti gyvulius ar kitaip naudotis privačiais vandens telkiniais;
6) servitutą, suteikiantį teisę tiesti centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), kelius bei takus, jais naudotis ir juos aptarnauti;
7) kitus servitutus, kuriuos numato įstatymai ir Vyriausybės nutarimai.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas apie suprojektuotą servitutą raštu informuoja viešpataujančiuoju tampančio daikto savininką arba patikėjimo teisės subjektus arba valstybės ar savivaldybės institucijų, atsakingą už valstybinės žemės, gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų apsaugą, arba centralizuotų (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklų (požeminių ir antžeminių komunikacijų), kelių ir takų tiesimo užsakovus ir siūlo išreikšti savo valią dėl siūlomo servituto pagal parengtą teritorijų planavimo dokumentą nustatymo.

Servitutas nustatomas tvirtinant teritorijų planavimo dokumentą arba (kai jį tvirtina ne apskrities viršininkas) – šio dokumento pagrindu.

Kai servitutą reikia nustatyti 3 ir 4 punktuose nustatytais atvejais, jie projektuojami viešpataujančiuoju tampančio daikto savininkui pateikus apskrities viršininkui adresuotą prašymą dėl žemės servituto pagal teritorijų planavimo dokumentą nustatymo. Šį prašymą Žemėtvarkos skyriui pagal tarnaujančiuoju tampančio žemės sklypo buvimo vietą pateikia:

1) jei prašoma nustatyti servitutą išnuomotiems ar perduotiems neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypams, taip pat savivaldybių ir privačios žemės sklypams, kad būtų galima privažiuoti ar prieiti prie kapinių, rekreacinių ir kitų gyventojų bendram naudojimui skirtų teritorijų bei gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų, taip pat centralizuotiems (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklams (požeminėms ir antžeminėms komunikacijoms), keliams ir takams tiesti, jais naudotis bei juos aptarnauti – esamų statinių, prie kurių reikia prieiti ar privažiuoti, savininkai arba patikėjimo teisės subjektai, o jei rekreacinėse bei kitose gyventojų bendram naudojimui skirtose teritorijose gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų teritorijose statinių

nėra – šiose teritorijose esančių žemės sklypų savininkai arba valstybinės žemės patikėtiniai;

2) jei žemės sklype numatoma tiesti centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), kelius ir takus – šių darbų užsakovas;
3) jei siūloma nustatyti servitutą prieiti ar privažiuoti prie gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų, įrašytų į Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą – valstybės ar savivaldybės institucija, atsakinga už šių kompleksų ir objektų apsaugą.

Teritorijų planavimo dokumentas, kuriame projektuojamas žemės servitutas bei žemės sklypo planas, rengiamas prašymą dėl žemės servituto nustatymo pateikusio asmens lėšomis.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas suprojektuoja tokio dydžio, ploto ir ribų servitutą, kuris užtikrintų viešpataujančiojo daikto tinkamą naudojimą ir būtų kuo mažiau apribojamos tarnaujančiojo žemės sklypo savininko teisės naudotis žemės sklypu.

Žemėtvarkos skyriui pateikus reikiamus dokumentus, sprendimą dėl servituto nustatymo priima apskrities viršininkas. Jame nurodoma: žemės sklypas, jo savininkas, servituto data, ribos, plotas ir rūšis, naudojimosi servitutu teisė, sąlygos ir laikas, nuostolių dėl servituto atlyginimo sąlygos, servituto galiojimo laikas ir sąlygos, prievolės žemės savininkui ir suinteresuotajam servituto nustatytu asmeniui atlikti darbus, kurie būtini servituto teisėmis įgyvendinti bei tinkamai išlaikyti žemės sklypą, sąlyga įregistruoti servitutą per tris mėnesius nuo sprendimo priėmimo Nekilnojamojo turto registre.

Nuostoliai dėl administraciniu aktu nustatytų žemės servitutų apskaičiuojami Vyriausybės nutarimu (2004 12 02, Nr. 1541) nustatyta tvarka. Jų dydis priklauso nuo žemės rinkos vertės ir nuo gaunamų pajamų iš tos žemės ploto dalies, kuriai nustatomas servitutas. Pavyzdžiui, nuostoliai dėl galimybės naudoti žemės sklypą pagal nustatytą paskirtį, būdą ar pobūdį praradimo apskaičiuojami pagal formulę:

$$N_k = 15 \text{ x } S_k \text{ x } V_k \text{ x } K_r \text{ x } K_n,$$

čia: S_k – žemės plotas (hektarais), kuriame nustatomas žemės servitutas, išskyrus žemės ūkio paskirties žemėje esančias žemės ūkio naudmenas;

V_k – vidutinė žemės rinkos vertė, apskaičiuojama pagal žemės verčių žemėlapius, parengtus pagal Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisykles [95] ;

K_r – kapitalizacijos normos rodiklis, nustatomas atlikus tos vietovės privačios žemės rinkos tyrimus ir išreiškiamas vidutinių pajamų iš žemės nuomos santykiu su vidutine parduotos žemės kaina;

K_n – žemės sklypo, kuriame nustatomas žemės servitutas, naudojimo pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį laipsnis. Kai žemės servitutu naudojasi tik viešpataujančiojo daikto savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis, K_n lygus 1. Kai žemės servitutu naudojasi tiek viešpa-

taujančiojo daikto savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis, tiek tarnaujančiojo daikto savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis, K_n lygus 0,5.

Nuostoliai dėl žemės ūkio paskirties žemėje sunaikinamų žemės ūkio naudmenų ($N_{žūn}$) apskaičiuojami pagal formulę:

$$N_{žūn} = 15 \text{ x } S \text{ x } K_p,$$

čia:

S – žemės sklypo dalyje, kuriai nustatomas žemės servitutas, esnčių žemės ūkio naudmenų plotas (hektarais);

K_p – metinė pajamų norma hektarui žemės ūkio naudmenų, kuri tvirtinama Žemės ūkio ministro įsakymu.

Už administraciniu aktu nustatytą servitutą žemės savininkui gali būti kompensuojama kiekvienais metais, arba išmokama vienkartinė kompensacija.

10. Naudingųjų iškasenų naudojimo reglamentavimas

Kitos paskirties žemės sklypai, esantys naudingųjų iškasenų teritorijose, gali būti naudojami šių iškasenų eksploatavimui tik gavus leidimą naudoti žemės gelmių išteklius ir ertmes bei sudarius su valstybės institucijomis naudojimo sutartį [50]. Leidimus išduodanti institucija apie tai turi informuoti savivaldybę, Žemėtvarkos skyrių ir visuomenę.

Leidimų nereikia žemės savininkui ar naudotojui naudoti savo ūkio reikmėms žemės sklype esančias plačiai paplitusias naudingąsias iškasenas.

Gavęs leidimą, fizinis ar juridinis asmuo įgyja teisę šį žemės sklypą išsinuomoti iš valstybės. Jeigu tai nėra laisvo valstybinio fondo žemė, suinteresuotojo asmens lėšomis turi būti rengiamas žemės paėmimo visuomenės poreikiams žemėtvarkos projektas, kompensuojant už išperkamą žemę jos savininkui ar už kitus nuostolius – valstybinės žemės naudotojui. Po to šie žemės sklypai įregistruojami kaip laisvo valstybinio fondo žemė, leidžiant pakeisti paskirtį į kitos paskirties žemę, ir nustatyta tvarka išnuomojami leidimus gavusiems asmenims.

Pradėti naudoti žemės gelmių išteklius ir ertmes galima tik turint jų naudojimo projektą.

Leidimas naudoti žemės gelmių išteklius gali būti atšauktas, jei naudotojas:

1) pažeidžia naudojimo sutartyje ar naudojimo projekte numatytus reikalavimus ar darbų atlikimo terminus ir pažeidimų nepašalina naudojimo sutartyje nustatytu laiku;
2) pažeidžia aplinkos apsaugos ir darbų saugos reikalavimus;
3) pažeidžia įstatymų ir kitų norminių aktų reikalavimus.

Žemės savininkai ar naudotojai gali kasti plačiai paplitusias naudingąsias iškasenas savo ūkio reikmėms (ne pardavimui) neturėdami šios rūšies ūkinės veiklos leidimo ir atskirai suformuoto, Nekilnojamojo turto registre įregistruoto

kitai paskirčiai skirto žemės sklypo, jeigu tai neprieštaraus žemėtvarkos projekto ar kito teritorijų planavimo dokumento sprendiniams. Šiam tikslui jie privalo turėti mažojo karjero, skirto ūkio reikmėms, pasą ir vadovautis jame nurodytomis taisyklėmis.

Įrengti mažuosius karjerus draudžiama rezervatuose, draustiniuose ir valstybiniuose parkuose, taip pat kitose vietose, kur tai draudžia Vyriausybės patvirtintos Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Mažojo karjero sklypą vietovėje pagal suinteresuotojo asmens prašymą turi parinkti Žemėtvarkos skyrius arba miškų urėdija. Šių institucijų specialistai pažymi mažojo karjero ribas ir parengia mažojo karjero pasą. Žemėtvarkos skyriai ir Aplinkos apsaugos departamento agentūros mažuosius karjerus registruoja karjerų registracijos žurnaluose.

Reikalavimai mažųjų karjerų parinkimui, įrengimui ir eksploatavimui:

1) rezervatuose, draustiniuose ir valstybiniuose parkuose, išskyrus jų ūkines zonas, įrengti mažuosius karjerus draudžiama;
2) mažojo karjero plotas neturi viršyti 0,5 ha, gylis – 2 metrų, šlaitų nuolydis gavybos metu – 45°;
3) kasinėjimai po viršutiniu žemės sluoksniu ir sprogdinimo darbai draudžiami;
4) derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nukastas, saugomas atskirai ir naudojamas karjerui rekultivuoti;
5) karjeras turi būti aptvertas, prie jo pastatyti įspėjamieji ženklai;
6) naudingosios iškasenos turi būti naudojamos tik savo ūkio reikmėms (ne parduoti).

Baigęs naudoti mažąjį karjerą, žemės savininkas, valdytojas ar naudotojas turi jį rekultivuoti savo lėšomis per dvejus metus. Rekultivuoto karjero šlaitų nuolydis neturi viršyti 15° (miške – 25°), o dugnas turi būti išlygintas. Rekultivuotą mažąjį karjerą priima komisija, kurioje dalyvauja Žemėtvarkos skyriaus ir Aplinkos ministerijos regiono departamento atstovai.

Mažųjų karjerų naudojimo taisyklių pažeidimus žemės gelmių eksploatavimo darbus kontroliuojantys pareigūnai pažymi mažojo karjero pase ir karjerų registracijos žurnale. Esant pažeidimų, karjero naudojimo teisė gali būti nutraukta apskrities viršininko ar Aplinkos ministro įsakymu.

11. Pažeistų žemių rekultivavimas

Pažeistoji žemė – žemė, dėl technogeninės veiklos (pvz. naudingųjų iškasenų gavybos) praradusi dirvožemio sluoksnį, o durpynuose – durpių sluoksnį, ir neužimta statinių bei įrenginių.

Žemių rekultivavimas – techninių, inžinerinių, statybos ir biologinių darbų, kuriais siekiama pažeistąją žemę padaryti tinkamą žmogaus ūkinei veiklai, visuma [106].

Techninis rekultivavimas – pažeistųjų žemių paruošimas tolesniam naudojimui techninėmis priemonėmis.

Biologinis rekultivavimas – geotechninių ir fitomelioracinių priemonių visuma pažeistųjų žemių derlingumui atkurti, dirvožemiui apsaugoti nuo erozijos ir defliacijos.

Naudingųjų iškasenų karjerų ir durpynų rekultivavimas vykdomas pagal telkinio naudojimo – rekultivavimo projektą. Šiame projekte numatoma rekultivavimo kryptis, darbų vykdymo tvarka, derlingojo dirvožemio sluoksnio ir dangos uolienų (grunto) kaupų (sandėliavimo) vietos, taip pat dalinis rekultivavimas ir priemonės naudingųjų iškasenų likučio apsaugai, kai laikinai ar visiškai nutraukiamas telkinio naudojimas.

Derlingasis dirvožemio sluoksnis saugomas kaupuose (voluose). Jiems parenkamos sausos vietos, kuo arčiau rekultivuojamo ploto. Kaupų aukštis neturi viršyti 10 m, o šlaitų nuolydis – 30 laipsnių. Jeigu derlingojo dirvožemio sluoksnio kaupai išbus daugiau kaip dvejus metus, jie apsaugomi nuo erozijos ir defliacijos apsėjant daugiamečių žolių mišiniais. Derlingasis dirvožemio sluoksnis kaupuose gali būti laikomas ne ilgiau kaip 20 metų.

Rekultivavimas galimas į:

1) žemės ūkio naudmenas, kai karjere yra priesmėlio, priemolio ir molio gruntai, o derlingojo dirvožemio pakanka plotui padengti 0,2–0,3 m storio (po suslūgimo) sluoksniu. Iškastuose durpynuose turi būti paliktas ne plonesnis kaip 0,5 m storio priedugninis žemapelkinių durpių sluoksnis;
2) mišką, kai karjere yra lengvos mechaninės sudėties (smėlis, žvyras) gruntai, o sukaupto derlingojo dirvožemio pakanka plotui padengti 0,1 m (po suslūgimo) sluoksniu. Durpynuose miškui sodinti turi būti paliktas 0,3 m storio priedugninis durpių sluoksnis;
3) vandens telkinius (vandens saugyklas, žuvininkystės, rekreacinius ir kitos paskirties tvenkinius), kai juos galima įrengti ne seklesnius kaip 2 m. Durpynuose, numatomuose rekultivuoti į žuvininkystės tvenkinius, turi būti paliktas 0,15 m storio priedugninis durpių sluoksnis;
4) statybai skirtus plotus, kai juose teritorinio planavimo dokumentai numato gyvenamąją ar pramoninę statybą;
5) kitos paskirties plotus, kai yra poreikis įrengti autolenktynių trasas, sporto aikštynus, sąvartynus ir kt.

Techninis rekultivavimas pradedamas naudingųjų iškasenų gavybos metu. Pirmiausiai išlyginamas karjero ir durpyno dugnas. Jis gali būti formuojamas su polinkiu, priklausomai nuo vietovės reljefo. Rekultivuojant į žemės ūkio naudmenas, išlyginto karjero (durpyno) dugno polinkis neturi viršyti:

1) į ariamąją žemę – 2°, kalvotame reljefe – 5°, išimtiniais atvejais (šlaituose) – 8 laipsnių;

2) į kultūrines pievas ir ganyklas – 8°, išimtiniais atvejais (šlaituose) – 14 laipsnių;
3) į sodus – 11 laipsnių.

Aukštuose ir stačiuose šlaituose kas 5–7 m įrengiamos ne mažiau kaip 2 m pločio pakopos (terasos), kurios padidina šlaitų atsparumą erozijai. Pakopų (terasų) paviršius formuojamas su nežymiu (apie 2 laipsnius) polinkiu šlaito kilimo kryptimi. Rekultivuoti šlaitai turi būti stabilūs, atsparūs erozijai ir defliacijai bei grunto slinkimui (nuogriuvoms, nuošliaužoms ir kt.).

Jei kaupuose esančio derlingojo dirvožemio kiekio nepakanka pažeistų žemių rekultivavimui, jis gali būti atvežamas iš kitų objektų. Taip pat gali būti panaudotas vandens valymo įrenginių dumblas, atitinkantis nustatytus kokybės reikalavimus.

Derlingasis dirvožemio sluoksnis neskleidžiamas teritorijose, projektuojamose rekultivuoti į vandens telkinius, statybai skirtus ir kitos paskirties plotus.

Pašlapusiuose plotuose atliekama sausinamoji melioracija. Teritorijos sausinimas atvirais grioviais taikomas tik tais atvejais, kai sausinti drenažu neįmanoma arba ekonomiškai netikslinga.

Sausinamasis tinklas durpynuose įrengiamas maksimaliai panaudojant senus magistralinius ir kitus griovius. Iškastuose durpių gavybos laukuose kaip papildomą sausinimo tinklą galima panaudoti barelių griovius, kurie išdėstyti kas 40 m žemutinio tipo durpynuose ir kas 20 m aukštutinio ir tarpinio tipo durpynuose.

Biologinis rekultivavimas. Rekultivuojant į žemės ūkio naudmenas, pažeista žemė suariama iki 0,5 m gylio. Po to paskleidžiamas derlingasis dirvožemis ir žemė apsėjama augalais, sutvirtinančiais paviršius dirvožemio sluoksnį ir praturtinančiais jį azotu. Tai – ankštinės žolės (lubinai, liucernos, dobilai, esparcetas, garždenis) bei varpiniai augalai; jie auginami 1–3 metus.

Rekultivuojant į mišką išlyginto karjero (durpyno) dugno ir šlaitų polinkis neturi viršyti 15 laipsnių, išimtiniais atvejais (karjero šlaite) – 25 laipsnių. Spygliuočių masyvuose būtina grupėmis pasodinti lapuočių (taip sukuriamas įvairesnis biotopas). Želdinių pakraščiuose numatoma pasodinti 3–5 m pločio krūmų ir antro ardo medžių juostą, apsaugančią nuo vėjų.

Šlaitų apsaugai nuo erozijos naudojami lengvai prigyjantys, greitai išauginantys tvirtas šaknų sistemas augalai. Tai – daugiametės žolės, krūmai, gluosniai, ievos, baltalksniai ir kt.

Vandens telkiniai gali būti įrengiami karjeruose, kuriuose naudingųjų iškasenų gavyba buvo vykdoma žemiau gruntinio vandens lygio, ir durpynuose, kuriuose po gavybos pakeliamas vandens lygis. Juos įrengiant numatomos priemonės gretimų plotų užpelkėjimui išvengti, vandens telkinio šlaitai po vandeniu formuojami 30 laipsnių nuolydžiu. Rekreaciniuose vandens telkiniuose įrengiamas ne mažiau kaip 20 m pločio atabradas 5–6 laipsnių nuolydžiu. Vandens gylis atabrade negali viršyti 2 metrų. Kranto šlaitų nuolydis paplūdimių zonose formuojamas 4–11 laipsnių.

Gamtosauginiai vandens telkiniai, skirti vandens paukščių biotopų sukūrimui, įrengiami toliau nuo gyvenamųjų vietų ir kelių, kur yra minimali žmogaus invazijos galimybė. Jie gali būti seklesni negu 2 metrai.

Rekultivuojant karjerus į statybai skirtus ir kitos paskirties plotus, numatomas atlikti tik techninis rekultivavimas.

Vandens apsaugai labai reikšminga pakrantės vandenyje auganti šiurkščioji vandens augmenija (paprastoji nendrė, siauralapis švendras ir ežerinis meldas). Ji sodinama siauroje juostoje prie vandens ir vėliau paplinta savaime.

12. Statybų reglamentavimas

Statyba – tai veikla, kurios tikslas yra pastatyti (suremontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį. Ši sąvoka taip pat apima kultūros paveldo statinių tvarkomuosius statybos darbus ar statinių statybą kultūros paveldo objektų teritorijose [36].

Statinys – visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme. Tai pastatai (gyvenamieji, pramoniniai, komerciniai, biurai, sveikatos apsaugos, švietimo, poilsio, žemės ūkio ir kiti) ir inžineriniai statiniai ar mišrios rūšies statiniai (su inžineriniais statiniais sujungti pastatai), taip pat statinių priestatai, antstatai ir jų dalys, įrenginių, technologinių inžinerinių sistemų ir statinio inžinerinių sistemų statybinės konstrukcijos.

Inžineriniai tinklai – statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, dujų, naftos ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos su jų maitinimo šaltiniais ir įrenginiais.

Statyti galima privačios žemės sklypuose (jų savininkams), taip pat patikėjimo teise, nuomos ar panaudos teise valdomuose žemės sklypuose, kai tai numato teisės aktai arba žemės suteikimo ir sutarties sąlygos. Dažniausiai statyti galima kitos paskirties žemės sklypuose. Žemės ūkio paskirties žemėje galima statyti tik ūkininko sodybą arba ūkinius pastatus, o esamose namų valdose – naujus gyvenamuosius namus vietoje buvusio namo.

Palankesnes sąlygas statyboms numato Turizmo įstatymas [38]:

1) rekreacinėse teritorijose, nepaisant to, kokia pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, gali būti įrengiamos stovyklavietės turistinės stovyklos paslaugoms teikti;
2) privačios žemės sklypuose, esančiuose kaimo gyvenamosiose vietovėse, gali būti vykdoma naujų statinių statyba kaimo turizmo paslaugoms teikti ir esamų individualių gyvenamųjų pastatų bei sodybų rekonstrukcija ir jų pritaikymas kaimo turizmo poreikiams pagal teisės aktų nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus projektus.

Žemės savininkas ar naudotojas, pageidaujantis pradėti statybą, turi parengti statinio projektą ir gauti leidimą statybai.

Statinio projektas pradedamas rengti gavus projektavimo sąlygas.

Statinio projektavimo sąlygos – tai privalomieji reikalavimai, jeigu jie nenustatyti ar nepakankamai išsamiai nurodyti teritorijų planavimo dokumentuose: tiesti komunalinius ir vietinius inžinerinius tinklus, prijungti prie jų statinio ir technologines inžinerines sistemas, taip pat statybos sklypo inžinerinius tinklus; nutiesti susisekimo komunikacijas, prijungti prie jų statybos sklypo susisiekimo komunikacijas. Į projektavimo sąlygas įeina savivaldybės administracijos direktoriaus nustatyti statinio architektūros ir statybos sklypo tvarkymo urbanistiniai reikalavimai, atitinkantys teisės aktuose bei detaliuosiuose planuose nustatytus reglamentus. Taip pat, esant reikalui, pridedami aplinkos apsaugos institucijos nustatyti gamtos išteklių naudojimo reikalavimai (arba planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo dokumentai), nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės apsaugos reglamentas, saugomos teritorijos reglamentas.

Statinio projektavimo sąlygų sąvadui gauti statytojas (užsakovas) pateikia savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui) prašymą, pridėdamas:

1) duomenis apie statinį (pagal nustatytą formą);
2) žemės sklypo nuosavybės teisę ar kitą valdymo ir naudojimo teisę patvirtinančius dokumentus, taip pat žemės sklypo bendraturčių sutikimą, jei žemės sklypas priklauso jiems bendrosios nuosavybės teise.

Savivaldybės pareigūnas per 3 dienas pateikia paraišką statinio projektavimo sąlygoms parengti (pagal kompetenciją):

1) inžinerinių tinklų bei susisiekimo komunikacijų savininkams ar naudotojams;
2) aplinkos apsaugos institucijai;
3) už nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių apsaugą atsakingai įgaliotai institucijai (kai projektavimo sąlygos nustatomos nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės tvarkymo statybos darbų projektui rengti);
4) už saugomos teritorijos apsaugą atsakingai institucijai (kai projektavimo sąlygos nustatomos statinio, statomo saugomoje teritorijose, projektui rengti).

Gavusi reikiamą informaciją, savivaldybės administracija parengia statinio projektavimo sąlygų sąvadą. Šis sąvadas galioja tol, kol galioja statybos leidimas. Jei per 3 metus nuo statinio projektavimo sąlygų sąvado gavimo minėtas leidimas nebuvo išduotas, savivaldybės administracija projektavimo sąlygų sąvadą tvirtina iš naujo.

Parengus statinio projektą, turi būti gautas leidimas statybai. Leidimas vykdyti naujo statinio statybą, statinio rekonstravimą, statinio remontą bei nekilnojamosios kultūros vertybės tvarkymo statybos darbus privalomas, išskyrus:

1) nesudėtingų statinių statybą. Šių statinių sąrašą tvirtina Vyriausybės įgaliota institucija;
2) statinio paprastąjį remontą.

Statybos leidimą išduoda:

1) statiniui kelių savivaldybių valdomoje teritorijoje, statiniui, kurio statytojas (užsakovas) yra savivaldybė, statiniui, skirtam krašto apsaugos reikmėms (įrašytam į Vyriausybės nustatyta tvarka tvirtinamą sąrašą) – apskrities viršininko administracija;
2) kitam bet kuriam statiniui – savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas).

Leidimui gauti statytojas turi pateikti:

1) nustatytos formos prašymą;
2) sutartį su žemės savininku dėl sklypo laikino naudojimo statybos metu, dėl šio sklypo servitutų naudojant pastatytą statinį ir kompensacijų už naudojimąsi žemės sklypu bei žalą (jeigu ji padaroma) tais atvejais, kai pagal statinio projektavimo sąlygas sąvadą inžineriniai tinklai arba susisiekimo komunikacijos numatomi tiesti statytojui (užsakovui) nepriklausančiame žemės sklype ar kai tokio sklypo dalį numatoma panaudoti statybvietei įrengti;
3) statinio projektą;
4) kitus konkrečiu atveju privalomus dokumentus: statinio projekto ekspertizės išvadas; statinio projekto patvirtinimo dokumentą; atsakingos institucijos sprendimą dėl planuojamos ūkinės veiklos pasirinktoje vietoje leistinumo poveikio aplinkai požiūriu; dokumentą dėl statinio statybos techninės priežiūros vadovo paskyrimo; statinio kadastrinių matavimų ir teisinės registracijos pažymėjimą (kai statinys rekonstruojamas ar kapitališkai remontuojamas).

Statybos leidime nurodomi kiekvieno statinio normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatyti techniniai rodikliai ir naudojimo paskirtis.

Pastatytas, rekonstruotas ar kapitališkai suremontuotas statinys (jo dalis, kuri gali būti naudojama neatsižvelgiant į tai, ar likusių dalių statyba užbaigta) pripažįstamas tinkamu naudoti atlikus statinio (jo dalies) projekte numatytus statybos darbus ir įvykdžius to statinio (jo dalies) projektavimo sąlygas, atlikus nutiestų inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų (reikalingų pripažįstamam tinkamu naudoti statiniui ar jo daliai funkcionuoti) bandymus ir padarius geodezines nuotraukas. Statinį pripažįsta tinkamu naudoti Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka sudaryta komisija.

Statybos metu ir užbaigus statybą vykdomas statybos sklypo tvarkymas – tai sklypo reljefo formavimas (pažeminimas, paaukštinimas, lyginimas), sklypo inžinerinių tinklų ir sklypo susisiekimo komunikacijų tiesimas, žaidimų ar kitų aikštelių įrengimas, tvorų tvėrimas, apželdinimas.

Nugriovęs statinį, savininkas (naudotojas) privalo:

1) sutvarkyti žemės sklypą pagal nugriovimo projekto (nugriovimo technologijos aprašymo) reikalavimus, o jeigu jie nenurodyti – pagal leidime nugriauti statinį įrašytas sąlygas;
2) nedelsdamas pranešti apie statinio nugriovimą inspekcijos tarnybai (savivaldybės merui) bei Registrų centrui ir užsakyti nekilnojamojo turto registracijos pakeitimus.

Nugriovus statinį, kuriam griauti reikalingas leidimas, apskrities viršininko paskirta komisija patikrina projekte (technologijos aprašyme) ir leidime nurodytų sąlygų įvykdymą bei sklypo sutvarkymą, ir apie tai surašo aktą.

13. Miško įveisimas ne miško žemėje

Miškas gali būti įveisiamas kitos paskirties žemėje (kai tai numatyta pagal pažeistos žemės rekultivacijos projektą ar pagal detalųjį planą), konservacinės paskirties žemėje (kai tai numatyta pagal specialųjį planą) ir žemės ūkio paskirties žemėje. Pagal Žemės įstatymo 25 straipsnį savininkas ar valstybinės žemės naudotojas Vyriausybės nustatytais atvejais gali apsodinti žemės ūkio paskirties žemę mišku nekeisdamas pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties.

Teritorijos, kuriose gali būti įveisiamas miškas žemės ūkio paskirties žemėje[101]:

1. Mažiau palankių ūkininkauti vietovių žemės ūkio naudmenų plotai, jeigu jie atitinka šiuos kriterijus:
   1) mažo našumo žemės ūkio naudmenų, įvertintų ne daugiau kaip 32 našumo balais, plotas sudaro daugiau kaip 23 proc. nuo bendro ploto;
   2) grūdinių augalų derlingumas mažesnis kaip 2,18 t/ha;
   3) kaimo gyventojų tankumas mažesnis kaip 15,4 gyventojo 1 km^2;
   4) vidutinis metinis gyventojų skaičiaus regresas yra 0,5 proc. ir daugiau;
   5) darbingo amžiaus gyventojų, užimtų žemės ūkyje, medžioklėje ir miškininkystėje, dalis didesnė negu 15 proc.
2. Žemės ūkio naudmenų plotai, kurių dirvožemio našumas ne didesnis kaip 32 balai.
3. Žemės ūkio naudmenų plotai, kurių dirvožemio našumas didesnis kaip 32 balai, jeigu miškas įveisiamas:
   3.1. požeminio vandens, kraštovaizdžio rekreacinių išteklių, gamtinio karkaso, karstinio regiono apsaugos zonose, teritorijose erozijai sustabdyti bei kitose teritorijose atsižvelgiant į gretimų teritorijų ekologinį stabilumą ir miškų išdėstymo žemėtvarkos schemas;
   3.2. žemės ūkio naudmenų plotuose, įsiterpusiuose tarp miškų, vandens telkinių, prie kurių nėra privažiavimo;

3.3. apleistuose, t.y. daugiau kaip penkerius metus neįdirbtuose, nešienaujamuose, nenuganomuose, taip pat besiribojančiuose su miškais, medžių ir krūmų želdiniais, pelkėmis ir pradėjusiuose savaime apaugti medžiais ir krūmais žemės ūkio naudmenų plotuose.

4. Žemės ūkiui netinkamos ir nenaudojamos žemės, kurios yra ne žemės ūkio naudmenų plotuose, pagal gamtines sąlygas ir teritorinį išsidėstymą tinkamuose miškams įveisti (smėlynuose, žvyrynuose, eroduojamuose šlaituose, išgraužose ir baigtuose eksploatuoti karjeruose).
5. Žemės ūkio paskirties ar kitos paskirties žemės sklypai, esantys urbanizuotose teritorijose, kuriose pagal parengtus detaliuosius planus numatomas miškų įveisimas.

Miškus įveisti draudžiama:

1) teritorijose, kuriose įveisti miškus draudžiama pagal Vyriausybės patvirtintas Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;
2) į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą įrašytų ar saugomų objektų teritorijose ir jų apsaugos zonose, išskyrus atvejus, kai miško įveisimą suderina Kultūros vertybių apsaugos departamentas prie Kultūros ministerijos;
3) detaliai išžvalgytuose ir naudojamuose naudingųjų iškasenų telkiniuose;
4) pievose ir ganyklose, esančiose botaniniuose, entomologiniuose, teriologiniuose, herpetologiniuose draustiniuose;
5) žemės sklypuose, kuriuos pagal patvirtintus ar pradėtus rengti teritorijų planavimo dokumentus numatoma naudoti visuomenės poreikiams;
6) žemės sklypuose, kurie pagal patvirtintus detaliuosius planus numatyti užstatyti arba kitaip panaudoti ne miškų ūkio veiklai;
7) Vyriausybės nutarimu (2004 04 08, Nr.399) patvirtintose paukščių apsaugai svarbiose teritorijose, jeigu jose aptinkama europinės svarbos saugomų rūšių paukščių, kurių apsaugai taikomi reikalavimai pagal Vyriausybės nutarimu (2004 03 15, Nr. 276) patvirtintus Bendrųjų buveinių ir paukščių apsaugai svarbių teritorijų nuostatus;
8) vietovėse, atitinkančiose gamtinių buveinių apsaugai svarbių teritorijų atrankos kriterijus, kuriose randamos europinės svarbos augalų ar gyvūnų rūšių natūralios buveinės, ir jų apsaugai svarbiose teritorijose pagal Vyriausybės nutarimu (2004 03 15, Nr.276) patvirtintus reikalavimus;
9) kitose saugomų gyvūnų, augalų, grybų rūšių ir jų bendrijų (įrašytų į Lietuvos raudonąją knygą) radvietėse ir vertingose gamtinėse buveinėse.

Miškai įveisiami pagal savivaldybių teritorijų miškų išdėstymo žemėtvarkos schemas, o kai jų nėra – pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus kaimo plėtros žemėtvarkos projektus miškui įveisti ne miško žemėje (miškų įveisimo žemėtvarkos projektus) arba pagal žemės sklypų planus su įveisiamo miško ribomis.

Tuo atveju, kai savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema neparengta, 2, 3, 4 ir 5 punktuose nurodytuose žemės plotuose bei 1 punkte nurodytų vietovių žemės plotuose, kurių dirvožemio našumas ne didesnis kaip 39 balai ir šie plotai yra nemelioruoti arba tuose plotuose melioracijos sistemos teisės aktų nustatyta tvarka nurašytos, miškas gali būti įveisiamas parengus žemės sklypų planus su įveisiamo miško ribomis, kituose žemės plotuose – parengus miškų įveisimo žemėtvarkos projektus.

Žemės savininkas, norintis ne miško žemės sklype įveisti mišką, Žemėtvarkos skyriui pateikia prašymą, prie jo pridėdamas žemės sklypo plano M 1:10 000 su pažymėtomis ribomis, pagal kurias jis pageidauja įveisti mišką, ir pažymėjimo apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą ir teises į jį kopijas.

Jeigu mišką pageidaujama įveisti 5 punkte numatytoje teritorijoje, pridedama detalaus plano kopija.

Žemėtvarkos skyrius, gavęs žemės savininko prašymą leisti įveisti mišką, jo žemės sklype, jei tai numatyta savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemoje, pažymi žemės savininko pateiktame žemės sklypo plane numatomo įveisti miško ribas bei plotą ir išduoda žemės savininkui leidimą įveisti mišką.

Jeigu savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema neparengta, Žemėtvarkos skyrius, gavęs žemės savininko prašymą įveisti mišką ir nustatęs, kad reikia parengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą miškui įveisti ne miško žemėje, grąžina žemės sklypo savininkui prašymą ir kitus dokumentus, nurodydamas, kad reikia parengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą miškui įveisti ne miško žemėje.

Žemės savininkas patvirtintą miško įveisimo žemėtvarkos projektą kartu su kitais dokumentais pateikia Žemėtvarkos skyriui, kuris jų pagrindu išduoda žemės savininkui leidimą įveisti mišką.

Jeigu savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo schema neparengta, Žemėtvarkos skyrius, gavęs prašymą įveisti mišką 2, 3.2, 4 ir 5 punktuose nurodytuose žemės plotuose bei 1 punkte nurodytų vietovių nemelioruotuose žemės plotuose, kurių dirvožemio našumas ne didesnis kaip 39 balai, ir reikiamus dokumentus, parengia žemės sklypo planą su įveisiamo miško ribomis, kuriame pažymi įveisiamo miško ribas bei plotą ir išduoda žemės savininkui leidimą įveisti mišką. Prašymas išnagrinėjamas ir leidimas išduodamas per 30 darbo dienų.

Jeigu Žemėtvarkos skyrius priima sprendimą neišduoti leidimo įveisti mišką, šis sprendimas gali būti skundžiamas įstatymu nustatyta tvarka.

Žemės sklypo savininkas, gavęs iš Žemėtvarkos skyriaus leidimą įveisti mišką ne miško žemės sklype, turi užsakyti miško želdinimo projektą, kurį patvirtina miškų urėdo pavaduotojas. Projekte nurodoma želdinimo sklypo ribos ir plotas, želdinių rūšinė sudėtis ir tankumas, atstumai tarp sodinukų, jų išdėstymas ir kiekis pagal medžių ir krūmų rūšis, miško želdinimo ir dirvos ruošimo būdai ir želdinių apsaugos priemonės.

Kai savininkas pageidauja įveisti mišką žemės sklypo plotuose, įtrauktuose į melioruotos žemės apskaitą, Žemėtvarkos skyrius žemės sklypo savininko prašymą ir gautus dokumentus perduoda savivaldybės vykdomajai institucijai, kuri juos išnagrinėja ir įvertina miško įveisimo galimybes šiame plote, nepažeidžiant gretimų nusausintų ar drėkinamų žemės sklypų naudotojų interesų. Esant galimybei melioruotą plotą apsodinti mišku, savivaldybės administracija išduoda drenažu arba grioviais nusausinto ploto plano M 1:2000 ištrauką ir technines sąlygas dėl šio ploto apsodinimo.

Mišką gali būti leidžiama sodinti paliekant neapsodintus ruožus 15 m nuo griovio briaunos ir po 15 m į abi puses nuo valstybei nuosavybės teise priklausančių arba į juos įsijungiančių kito naudotojo drenažo rinktuvų.

Žemės savininkas, įveisęs mišką ne miško žemėje, ne anksčiau kaip po vienerių metų apie tai praneša Žemėtvarkos skyriui, kuris kartu su regiono aplinkos apsaugos departamento arba jo struktūrinio padalinio atstovu per 10 darbo dienų nuo pranešimo gavimo surašo įveisto miško patikrinimo pažymą, taip pat žemės sklypo plane pažymi įveisto miško ribas ir parengia žemės sklypo kadastro duomenų formą.

Įveisto miško patikrinimo pažymą ir patikslintą žemės sklypo planą bei žemės sklypo kadastro duomenų formą žemės savininkas pateikia Registrų centrui žemės sklypo kadastro duomenims patikslinti.

Tuo atveju, kai įveistas miškas yra melioruotoje žemėje, Žemėtvarkos skyrius pateikia įveisto miško patikrinimo pažymos ir įveisto miško ribų plano kopijas savivaldybės administracijai dėl žemės ploto išbraukimo iš melioruotų žemių ir melioracijos statinių apskaitos.

14. Melioruotos žemės naudojimas

Melioracija – tai dirvožemio gerinimas hidrotechninėmis, kultūrtechninėmis, agromelioracinėmis ir kitomis priemonėmis, siekiant sureguliuoti dirvožemio vandens, šilumos ir oro režimą, sudaryti geresnes sąlygas žemdirbystei, išsaugoti ir padidinti dirvos derlingumą, formuoti racionalią ūkio žemėvaldą [23]. Melioracijos darbai apima pelkių ir šlapių žemių sausinimą, tvenkinių įrengimą, sausų žemių drėkinimą, pievų ir ganyklų kultūrinimą, rūgščių dirvožemių kalkinimą, krūmų naikinimą, priemonių prieš dirvožemio eroziją įgyvendinimą.

Melioracijos statiniai – melioracijai naudojami įvairūs statiniai (grioviai, slenksčiai, greitvietės, vandens pralaidos, drenažo rinktuvai ir sausintuvai, siurblinės, tvenkinių žemės užtvankos, pylimai, drėkinimo vamzdynai, šuliniai, vandens nuleistuvai ir kiti).

Melioruota žemė – žemės sklypas su įrengta ir veikiančia melioracijos sistema bei įgyvendintomis kultūrtechninėmis, agromelioracinėmis ir kitomis priemonėmis, sudarančiomis palankias sąlygas žemdirbystei vystyti.

Žemės sklype esantys melioracijos statiniai yra žemės sklypo priklausiniai ir nuosavybės teise priklauso žemės sklypo savininkui, jeigu sutartis nenustato kitaip, išskyrus valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos ir hidrotechnikos statinius.

Valstybei nuosavybės teise priklauso: sureguliuoti upeliai, grioviai, nuvedantys vandenį nuo daugiau kaip vieno žemės savininko ar kito naudotojo sklypo, juose esantys melioracijos statiniai, tvenkiniai, kurie ribojasi su dviejų ir daugiau žemės savininkų ar kitų naudotojų žeme, hidrotechnikos statiniai, polderiai ir kitos melioracijos sistemos, jeigu jose mechaniškai keliamas vanduo, kanalizuoti grioviai ir drenažo rinktuvai, jeigu jų skersmuo yra 12,5 cm ir didesnis ir jeigu jie yra pastatyti už valstybės lėšas, nepaisant to, kas yra žemės sklypo, kuriame yra šie melioracijos statiniai, savininkas.

Melioracijos darbų ir melioracijos statinių naudojimo valstybinę priežiūrą atlieka apskrities viršininko administracija.

Valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos statinius patikėjimo teise valdo ir naudoja savivaldybės.

Naujų melioracijos statinių, išskyrus priklausančius valstybei, statybą esamų rekonstravimą, remontą ir priežiūrą organizuoja žemės savininkai.

Žemės savininkai ar kiti naudotojai turi leisti statyti, prižiūrėti, remontuoti bei rekonstruoti jų žemėje melioracijos statinius, reikalingus kitų savininkų žemei melioruoti. Žemės savininkams ir kitiems naudotojams dėl to padaryti nuostoliai atlyginami įstatymų nustatyta tvarka.

Žemės savininkai ar kiti naudotojai turi teisę:

1) nemokamai gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų apie melioracijos programų, finansuojamų valstybės lėšomis, įgyvendinimą, taip pat informaciją ir techninius dokumentus apie jų žemėje esančius melioracijos statinius;
2) dalyvauti valstybės ir savivaldybių institucijose svarstant melioracijos programas ir projektus, susijusius su jų interesais;
3) reikalauti melioracijos statinių projekto ir jo ekspertizės, jei jų žemėje statomi nauji ar rekonstruojami valstybei nuosavybės teise priklausantys melioracijos statiniai;
4) reikalauti atlyginti nuostolius, jiems padarytus kitų asmenų atliekant melioracijos darbus bendro naudojimo ar valstybei nuosavybės teise priklausančiose melioracijos sistemose arba atsiradusius ne dėl jų kaltės sugedus bendro naudojimo melioracijos sistemų statiniams ar valstybei nuosavybės teise priklausantiems melioracijos statiniams;
5) steigti juridinius asmenis ar sudaryti jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis ūkinėms ir bendro naudojimo melioracijos sistemoms statyti ar jų veikimui užtikrinti.

Melioruotos žemės savininkai ar kiti naudotojai privalo:

1) melioracijos statinius, nuosavybės teise priklausančius žemės savininkui, naudoti pagal paskirtį, prižiūrėti ir skubiai remontuoti, jei dėl jų gedimo gali būti padaryta žalos kitų asmenų ar valstybės turtui bei gamtinei aplinkai;
2) valstybinę priežiūrą atliekančioms ir patikėjimo teise juos valdančioms bei eksploatuojančioms institucijoms leisti tikrinti valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos statinius, o mokymo ir mokslo įstaigų specialistams – leisti nepadarant žalos tirti bei rinkti duomenis apie šių statinių būklę;
3) pagal iš anksto suderintą su statytoju darbų grafiką leisti atlikti valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių priežiūros, remonto arba rekonstravimo darbus;
4) derinti žemės kasimo darbus su asmenimis, kurių turtui ar interesams gali būti padaryta žala (žemės savininkais ir institucijomis, patikėjimo teise valdančiomis valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos statinius);
5) atlyginti valstybei ar kitam savininkui nuosavybės teise priklausantiems melioracijos statiniams neteisėtais veiksmais padarytą žalą.

Netinkamu melioracijos įrenginių naudojimu laikoma:

- gyvulių ganymas melioracijos kanalų bei užtvankų pašlaitėse ir kanalų apsauginėse juostose;
- važiavimas transporto priemonėmis ir mechanizmais bei jų vežimas per užtvankas ir kanalus nenustatytose vietose;
- kanalų ir užtvankų velėninių sutvirtinimų, tiltų, šliuzų, įspėjamųjų ženklų, drenažo žiočių, krantų sutvirtinimų ir kitų melioracijos įrenginių gadinimas;
- žemės arimas arčiau nustatyto nuotolio nuo kanalo krašto arba užtvankos papėdės;
- kanalų užtvenkimas ir užgriozdinimas;
- buitinių ar pramoninių nuotekų suleidimas į drenažo sistemas;
- krūmų ar medžių sodinimas virš drenažo rinktuvų;
- priemonių prieš drenažo apaugimą medžių, krūmų ir piktžolių šaknimis nesiėmimas;
- kanalų ir apsauginių juostų šiukšlinimas;
- karjerų įrengimas naudingoms iškasenoms kasti arčiau nustatyto nuotolio nuo kanalų ir užtvankų, taip pat laužų kūrenimas pylimuose ir nusausintuose durpynuose;
- statinių statyba melioruotoje žemėje neturint melioracijos eksploatavimo ar melioracijos eksploatavimo priežiūros įstaigų išduotų specialiuosius reikalavimus nustatančių dokumentų, arba šiuose dokumentuose nurodytų sąlygų statiniams melioruotoje žemėje projektuoti ir statyti nesilaikymas;

- griovių šlaitų ir apsauginių juostų nešienavimas arba pavėluotas šienavimas;
- krūmų ir jų atžalų šlaituose nenaikinimas, sąnašų iš vandens nuleidimo latakų nevalymas, į griovius patekusių kliuvinių (kelmų, medžių ir krūmų liekanos, akmenų ir kt.) nešalinimas;
- sniego nenukasimas ir ledo nenukapojimas prieš pavasario polaidį nuo vandens nuleistuvų;
- pavėluotas sąnašų ir kitų kliuvinių valymas iš drenažo žiočių;
- pavėluotas išgraužų bei išplovų išlyginimas prie paviršinio vandens nuleistuvų ir drenažo šulinių;
- pavėluotas sąnašų valymas iš vandens nuleistuvų ir aplink įrengtų sodintuvų;
- sausinimo sistemų gedimo vietų (grunto įsiurbimų, vandens išsiliejimo į paviršių, didelių išgraužų ir kt.) nepažymėjimas ir informacijos neperdavimas melioracijos eksploatavimo priežiūros įstaigoms.

15. Žemės naudojimas medžioklei

Gyvūnija – tai ekosistemos dalis, turinti įtakos medžiagų ir energijos apytakai, dirvodarai, kraštovaizdžio formavimui, augalijos egzistavimui, žmogaus dvasiniam gyvenimui [121]. Laisvėje gyvenantys laukiniai gyvūnai, jų tarpe ir medžiojamieji gyvūnai nuosavybės teise priklauso valstybei. Teisę naudoti laukinės gyvūnijos išteklius turi Lietuvos Respublikos piliečiai ir juridiniai asmenys, užsienio piliečiai bei asmenys be pilietybės. Pagal Laukinės gyvūnijos įstatymą [19] visi asmenys, planuojantys ūkinę veiklą ar ja besiverčiantys, privalo užtikrinti, kad dėl jų veiklos nebus neigiamo poveikio laukinei gyvūnijai arba jis bus minimalus.

Šių išteklių naudotojai privalo:

1) laikytis teisės aktuose nustatytų laukinės gyvūnijos apsaugos ir jos išteklių naudojimo reikalavimų;
2) įgyvendinti privalomas laukinės gyvūnijos apsaugos ir jos išteklių atkūrimo priemones, nurodytas leidime naudoti laisvėje gyvenančios laukinės gyvūnijos išteklius;
3) įstatymų nustatyta tvarka ir atvejais atlyginti žemės, miško, vandens telkinių savininkams, valdytojams ir naudotojams žalą, atsiradusią dėl laukinės gyvūnijos išteklių naudojimo.

Pagrindinės laukinės gyvūnijos išteklių naudojimo rūšys yra žvejojimas ir medžiojimas. Žvejojimą reglamentuoja Žuvininkystės įstatymas [56] ir Mėgėjiškos žūklės įstatymas [24] bei poįstatyminiai teisės aktai. Medžiojimą reglamentuoja Medžioklės įstatymas [22], Aplinkos ministerijos tvirtinamos Medžioklės Lietuvos Respublikos teritorijoje taisyklės bei kiti teisės aktai.

Medžiojamieji gyvūnai – laukiniai gyvūnai, kurie yra medžiojami dėl savo vertės ir atsižvelgiant į šalies medžioklės tradicijas (stambioji medžiojamoji fauna ir smulkioji medžiojamoji fauna).

Medžiojimas – laukinės gyvūnijos išteklių naudojimo rūšis, kai siekiama panaudoti laisvėje gyvenančių medžiojamųjų gyvūnų išteklius, šiuos gyvūnus sekant, tykojant, persekiojant, šaudant arba gaudant.

Medžioklė – medžiojamųjų gyvūnų apsauga ir racionalus naudojimas, vadovaujantis Medžioklės įstatymu, kitais medžioklę reglamentuojančiais teisės aktais, bei atsižvelgiant į ekologines medžioklės plotų sąlygas, etikos normas ir šalies kultūros tradicijas.

Medžioklės plotai – žemės, miškų ir vandens telkinių plotai, kuriuose gali būti medžiojama Medžioklės įstatymo nustatyta tvarka.

Medžioklės plotų naudojimas – medžiojimas ir su juo susijusi veikla medžioklės plotuose, taikant biotechnines priemones, statant ir eksploatuojant medžioklės įrenginius, įgyvendinant medžiojamųjų gyvūnų daromos žalos prevencijos priemones, vykdant medžiojamųjų gyvūnų apsaugą nuo neteisėto naudojimo.

Medžioklės plotų naudotojas – fizinis ar juridinis asmuo, galintis būti laukinės gyvūnijos išteklių naudotojui pagal Laukinės gyvūnijos įstatymą ir nustatyta tvarka įgijęs teisę naudoti medžiojamųjų gyvūnų išteklius medžioklės plotų vienete.

Medžioklės plotų vienetas – vientisa medžioklės plotų teritorija, kuri sudaryta vadovaujantis medžioklėtvarkos principais, kurioje planuojamas ir organizuojamas medžiojamųjų gyvūnų išteklių naudojimas.

Laisvėje esantys medžiojamieji gyvūnai, kurie laikantis Medžioklės įstatymo ir kitų teisės aktų buvo pagauti ar nušauti, tampa juos pagavusio ar nušovusio medžioklės plotų naudotojo nuosavybe, išskyrus medžioklės trofėjus, kurie nuosavybės teise priklauso medžiojamąjį gyvūną sumedžiojusiam asmeniui.

Teisę naudoti laisvėje esančių medžiojamųjų gyvūnų išteklius suteikia Aplinkos ministerijos regionų aplinkos apsaugos departamentai, išduodami leidimą naudoti medžiojamųjų gyvūnų išteklius medžioklės plotų vienete.

Medžiojamųjų gyvūnų, laikomų ir naudojamų nelaisvėje pagal Aplinkos ministerijos ir Valstybinės maisto ir veterinarijos tarnybos patvirtintas Laukinių gyvūnų laikymo nelaisvėje taisykles, išteklių naudojimo teisė priklauso šių gyvūnų savininkui.

Sodybose ir negyvenamuose pastatuose bei jų priklausiniuose šių objektų savininkai, valdytojai ir naudotojai turi teisę, nepaisydami Medžioklės Lietuvos Respublikos teritorijoje taisyklėse nustatytų medžioklės terminų, naudodami šiose taisyklėse numatytas leistinas gaudymo priemones, gaudyti šiose taisyklėse numatytas leistinas gaudymo priemones, gaudyti bei pasiimti tų rūšių plėšruosius medžiojamuosius žvėris ir varninius paukščius, kuriems minėtose taisyklėse yra nustatytas leistinas jų medžioklės terminas. Ši veikla nelaikoma medžiojimu, ir ją vykdantis asmuo neprivalo būti medžiotojas.

Privačios žemės sklypo savininkas turi teisę uždrausti medžioti jam priklausančioje žemėje medžioklės ploto vieneto sudarymo ar jo ribų pakeitimo metu, taip pat bet kuriuo metu vėliau. Raštišką sprendimą dėl medžiojimo jam priklausančioje žemėje uždraudimo arba tokio draudimo panaikinimo, kartu su žemės sklypo nuosavybės teisę patvirtinančio dokumento bei žemės sklypo plano kopijomis žemės savininkas turi pateikti atitinkamos savivaldybės komisijai, sudarančiai medžioklės ploto vienetus ir keičiančiai jų ribas.

Medžioti draudžiama:

1) kapinėse, urbanizuotose teritorijose, valstybiniuose rezervatuose, rezervatuose, esančiuose valstybiniuose parkuose ir biosferos rezervatuose, rezervacinėse apyrubėse ir kitose teritorijose, kuriose šią veiklą draudžia įstatymai ir kiti teisės aktai;
2) žemės sklypuose, esančiuose medžioklės plotuose, jeigu jų savininkai uždraudė medžioti juose Medžioklės įstatymo nustatyta tvarka;
3) kitose teritorijose, kuriose atsižvelgiant į vietos sąlygas negali būti medžiojama ir kurias nustato institucijos, sudarančios medžioklės plotų vienetus.

Medžioklės plotų vienetai sudaromi ir jų ribos keičiamos vadovaujantis medžioklėtvarkos principais, užtikrinant racionalų medžiojamųjų gyvūnų populiacijų valdymą, tinkamą medžiojamųjų gyvūnų apsaugą ir tvarkingą bei saugų medžiojimą, taip pat kad būtų išvengta didesnės medžiojamųjų gyvūnų daromos žalos žmogaus ūkinės veiklos objektams. Medžioklės plotų vienetas turi apimti ne mažiau kaip 1000 ha vientisą medžioklės plotą, išskyrus atvejus, kai mažesni medžioklės plotų vienetai sudaromi Aplinkos ministerijos siūlymu mokslo ir mokymo tikslams arba kai tokie vienetai sudaromi Žemės ūkio ministerijos siūlymu žuvininkystės tvenkinių teritorijose.

Medžioklės plotų vieneto vientisumo kriterijus ir reikalavimus medžioklės plotų vienetų riboms nustatyti tvirtina Aplinkos ministerija, vadovaudamasi šiais principais:

1) medžioklės plotų vienetų ribos turi eiti aiškiomis gamtinėmis arba dirbtinėmis ribomis, gerai matomomis vietovėje, tačiau negali būti nustatomos pamiškėje;
2) keliai, geležinkelių ruožai, elektros perdavimo linijos, natūralūs bei dirbtiniai vandens srautai ir kiti panašūs objektai, jeigu jų forma, dydis bei statiniai ar įrenginiai juose netrukdo organizuoti medžioklės, nesuardo medžioklės plotų vienetų vientisumo. Tačiau jie negali būti laikomi išilgine jungtimi tarp atskirų nutolusių medžioklės plotų vieneto dalių.

Medžioklės plotų vienetų sudarymo ir jų ribų pakeitimo projektus kiekvienoje savivaldybėje rengia šios savivaldybės mero sudaryta komisija.

Žuvininkystės tvenkiniams, kuriuose medžioklė plėtojama ribotai, priskiriami pramoniniai žuvininkystės tvenkiniai, kurių teritorijų sąrašą bei plotus tvirtina

Vyriausybė, taip pat kiti žuvininkystės tvenkiniai, kurių vientisas plotas ne mažesnis kaip 150 ha. Šiose teritorijose Žemės ūkio ministerijos siūlymu gali būti sudaromi specialūs medžioklės plotų vienetai, kuriuose žuvininkystės tvenkinių naudotojai reguliuoja žuvilesių paukščių gausą ir medžioja smulkiuosius medžiojamuosius gyvūnus.

Komisija, parengusi preliminarų medžioklės plotų vieneto sudarymo arba jo ribų pakeitimo projektą, paskelbia apie tai šalies bei vietinėje spaudoje ir nurodo 1 mėnesio terminą, per kurį žemės sklypų savininko atitinkamos savivaldybės komisijai raštu gali pateikti reikalavimus, o kiti suinteresuoti fiziniai ar juridiniai asmenys – siūlymus dėl medžioklės plotų vieneto sudarymo ar jo ribų pakeitimo projekto. Tokie rašytiniai siūlymai ir reikalavimai pateikiami komisijai tiesiogiai arba per seniūnijas, kuriose yra siūlymus ir reikalavimus pateikiantiems asmenims priklausantys žemės sklypai. Pasikeitus žemės sklypo savininkui, toks pareiškimas gali būti pateikiamas per seniūniją, kurioje yra šis žemės sklypas, per 1 mėnesį po nuosavybės teisės įregistravimo Nekilnojamojo turto registre. Teritorijas, kuriose medžioklė draudžiama iki šiuos reikalavimus nustatančių asmenų nurodyto termino, komisija pažymi medžioklės plotų vieneto plane.

Pasibaigus nustatytam terminui, komisija medžioklės plotų vienetams sudaryti bei jų riboms pakeisti, išnagrinėjusi gautus reikalavimus ar siūlymus reikalavimus, priima sprendimą, ar tikslinga atsižvelgti į gautus siūlymus, prireikus koreguoja medžioklės plotų vieneto sudarymo ar ribų pakeitimo projektą, ir šį projektą pateikia tvirtinti atitinkamos apskrities viršininkui. Neatsiejamos tvirtinamo medžioklės plotų vieneto sudarymo arba jo ribų pakeitimo projekto dalys yra medžioklės plotų vieneto planas su pažymėtomis teritorijomis, kuriose leidžiama medžioti ir kuriose medžioklė yra uždrausta.

Visiems sudarytiems medžioklės plotų vienetams ne rečiau kaip kas 10 metų turi būti parengiami medžioklėtvarkos projektai, kuriuose nustatoma:

1) pagrindinės medžiojamųjų gyvūnų išteklių naudojimo sąlygos (didžiausias ir mažiausias leistinas medžiojamųjų gyvūnų gausumas, privalomos įgyvendinti biotechninės priemonės bei kitos sąlygos;
2) siūlymai pakeisti medžioklės plotų vienetų ribas, jeigu tai yra būtina siekiant užtikrinti racionalų medžiojamųjų gyvūnų išteklių naudojimą bei atsižvelgiant į įvykusius teritorijos naudojimo pokyčius;
3) patikslinti už medžiojamųjų gyvūnų išteklių naudojimą mokėtini mokesčiai, atsižvelgiant į medžioklės plotų bioekologinių savybių pasikeitimą.

Medžioklės plotų naudotojai turi teisę:

1) leidime naudoti medžiojamųjų gyvūnų išteklius medžioklės plotų vienete nurodytomis sąlygomis medžioti ir kitomis Laukinės gyvūnijos įstatyme nustatytomis laukinės gyvūnijos naudojimo rūšimis naudoti medžiojamųjų gyvūnų išteklius;
2) saugoti medžiojamųjų gyvūnų išteklius, gausinti juos, gerinti medžiojamųjų gyvūnų gyvenamosios aplinkos sąlygas;

3) susitarę su žemės sklypų savininkais ir valdytojais, vykdyti jų žemėje biotechnines priemones, statyti ir eksploatuoti medžioklės įrenginius, įrengti aptvarus medžiojamiems gyvūnams laikyti;
4) gauti finansinę pagalbą medžiojamųjų gyvūnų gyvenamosios aplinkos sąlygoms gerinti ir kitiems tikslams;
5) pratęsti leidimą naudoti medžiojamųjų gyvūnų išteklius medžioklės plotų vienete.

Medžioklės plotų naudotojai privalo:

1) racionaliai naudoti medžiojamųjų gyvūnų išteklius, globoti medžiojamuosius gyvūnus ir saugoti medžiojamųjų gyvūnų išteklius nuo neteisėto naudojimo;
2) naudodami medžiojamųjų gyvūnų išteklius, laikytis Medžioklės įstatymo bei kitų teisės aktų, reglamentuojančių medžiojimą ir medžioklę, reikalavimų, taip pat leidime naudoti medžiojamųjų gyvūnų išteklius medžioklės plotų vienete nustatytų sąlygų;
3) gauti žemės sklypo savininko sutikimą ar valdytojo leidimą arba sudaryti su juo atitinkamą sutartį dėl biotechninių priemonių taikymo ir stacionarių įrenginių statymo bei eksploatavimo jo žemėje;
4) Medžioklės Lietuvos Respublikos teritorijoje taisyklių nustatyta tvarka vykdyti medžiojamųjų gyvūnų išteklių tyrimo darbus;
5) Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka teikti medžiojamųjų gyvūnų išteklių panaudojimo ataskaitas;
6) Mokesčių už valstybinius gamtos išteklius įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka mokėti mokesčius už medžiojamųjų gyvūnų išteklių naudojimą;
7) užtikrinti privačios žemės sklypo savininko teisę medžioti. Privačios žemės sklypo savininkas, turintis medžiotojo bilietą, turi teisę, susitaręs su medžioklės plotų naudotojais, kartu su medžioklės plotų naudotojais medžioti visuose medžioklės plotų vienetuose, į kuriuos patenka jam nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas.

Laisvėje gyvenančių medžiojamųjų gyvūnų padarytą žalą žemės, miško ir vandens telkinių sklypų savininkams, valdytojams ir naudotojams atlygina medžioklės plotų naudotojai arba valstybės vardu kitos institucijos, jeigu neįrodoma, kad žala atsirado dėl nenugalimos jėgos, nukentėjusio asmens tyčios ir kitų Civilinio kodekso 6.253 straipsnyje nurodytų veiksmų.

Laisvėje gyvenančių medžiojamųjų gyvūnų padarytą žalą pagal Aplinkos ir Žemės ūkio ministerijų parengtą metodiką apskaičiuoja atitinkamos savivaldybės mero sudaryta nuostolių skaičiavimo komisija.

Laisvėje gyvenančių medžiojamųjų gyvūnų padarytą žalą žemės, miško ir vandens telkinių sklypų, kuriuose nėra uždrausta medžioti, savininkams, valdytojams ir naudotojams dėl žemės ūkio pasėlių, miško ir hidrotechnikos įrenginių pakenkimo atlygina medžioklės plotų naudotojas šiais atvejais, kai:

1) žalos žemės ūkio pasėliams ar hidrotechnikos įrenginiams padaro kanopiniai žvėrys ar bebrai, jeigu juos medžioti nėra uždrausta ištisus metus;
2) kanopiniai žvėrys ar bebrai padaro žalos miškui, jeigu juos medžioti nėra uždrausta ištisus metus ir jeigu pagal metodiką apskaičiuota stipriai pažeistų bei žuvusių tikslinės rūšies medelių jaunuolynuose dalis viršija 20 procentų arba vyresnio amžiaus medynuose stipriai pažeistų perspektyvių tikslinės rūšies medžių dalis viršija 10 procentų ir jeigu neįvykdomi žvėrių, kurių sumedžiojimas yra limituojamas, sumedžiojimo limitai.

Žemės, miško ir vandens telkinių sklypų, kuriuose nėra uždrausta medžioti, savininkai, valdytojai ir naudotojai apie laisvėje gyvenančių medžiojamųjų gyvūnų padarytą žalą nedelsdami privalo pranešti atitinkamai seniūnijai, ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo žalos pastebėjimo išsiųsdami rašytinį prašymą dėl žalos įvertinimo ir atlyginimo. Seniūnijos seniūnas, gavęs pranešimą apie padarytą žalą, privalo tą pačią dieną pranešti medžioklės plotų naudotojui ir per 7 dienas organizuoti žalos įvertinimą, išskyrus atvejus, kai dėl žalos pobūdžio jos dydį įmanoma nustatyti tik praėjus daugiau negu 7 dienoms.

Lėšos už laisvėje gyvenančių medžiojamųjų gyvūnų padarytą žalą turi būti sumokėtos per vieną mėnesį nuo žalos dydžio apskaičiavimo dienos. Šalis, nesutinkanti su apskaičiuotu žalos dydžiu, turi teisę Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka nuostolių skaičiavimo komisijos sprendimą apskųsti teismui.

Medžiojamųjų gyvūnų padaryta žala neatlyginama, jeigu ji padaryta žemės sklypuose, kuriuose jų savininkas nustatyta tvarka uždraudė medžioti.

Medžiojamųjų gyvūnų padaryta žala žemės sklypų savininkams, valdytojams ir naudotojams, kurių žemės ūkio pasėliams buvo padaryta žalos, atlyginama, jeigu žemės ūkio pasėlių savininkas augina pasėlius pagal agrotechninius reikalavimus ir vykdo pasėlių apsaugojimo nuo medžiojamųjų gyvūnų daromos žalos priemones, patvirtintas Medžiojamųjų gyvūnų padarytos žalos žemės ūkio pasėliams ir miškui apskaičiavimo metodikoje.

Už gamtos išteklius – medžiojamuosius gyvūnus medžioklės plotų naudotojai moka metinį mokestį, kuris apskaičiuojamas nuo medžioklės ploto ir sudaro: už miškus (priklausomai nuo jų vietos ir rūšinės sudėties) – 0,45-1,80 Lt/ha, už laukus – 0,25-0,30 Lt/ha, už vandens telkinius – 0,10 Lt/ha. Sumokėtos lėšos paskirstomos taip: 70 proc. – į savivaldybės biudžetą, 30 proc. – į valstybės biudžetą.

KLAUSIMAI IR UŽDUOTYS

1. Kaip skistoma žemė pagal pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį?
2. Kaip skirstoma žemės ūkio paskirties žemė pagal naudojimo būdą ir pobūdį?
3. Kokie reikalavimai žemės ūkio paskirties žemės naudojimui ir tvarkymui?

4. Kaip skirstoma miškų ūkio ir vandens ūkio paskirties žemė pagal naudojimo būdą?
5. Kaip skirstoma kitos paskirties žemė pagal naudojimo būdą ir pobūdį?
6. Kokios yra kitos paskirties žemės naudotojų teisės naudoti žemę ir joje vykdyti ūkinę ar kitą veiklą?
7. Kaip apibūdinsite bendrąsias žemės naudotojų pareigas?
8. Kas tai yra žemės ūkio veikla ir kokie reikalavimai žemės ūkio paskirties žemės naudojimui?
9. Kas tai yra mėgėjiškos sodininkystės veikla ir kokie reikalavimai sodų tvarkymui?
10. Kokios žemės skyrimo gyventojų asmeniniam ūkiui ir tarnybinėms žemės daloms sąlygos ir tvarka?
11. Kas tai yra ūkininko ūkis ir kaip reglamentuojama jo veikla?
12. Kas tai yra juridinių asmenų ūkiai?
13. Kaip reglamentuojamas miškų ūkio paskirties žemės bei miškų tvarkymas ir naudojimas?
14. Kokios yra vandens telkinių naudojimo sritys ir sąlygos?
15. Kokios yra saugomų teritorijų kategorijos?
16. Kaip apibūdinti bendruosius veiklos apribojimus valstybiniuose parkuose ir draustiniuose?
17. Kas tai yra ekologinės apsaugos zonos?
18. Kokius reikalavimus nustato specialiosios žemės naudojimo sąlygos, susijusios su gamtos išteklių apsauga?
19. Kokius reikalavimus nustato specialiosios žemės naudojimo sąlygos, susijusios su statinių, įrenginių ir gyventojų sveikatos apsauga?
20. Kaip apibūdinti servitutus ir kokiomis sąlygomis jie nustatomi privačioje žemėje?
21. Kaip žemės servitutai nustatomi administraciniu aktu?
22. Kokia tvarka ir sąlygomis įrengiami mažieji karjerai?
23. Kokie reikalavimai derlingojo dirvožemio išsaugojimui ir pažeistos žemės rekultivavimui?
24. Kokios yra pastatų projektavimo ir statybos sąlygos bei priėmimo naudotis tvarka?
25. Kokia tvarka įveisiamas miškas ne miško žemėje?
26. Kokios yra melioruotos žemės savininkų ar kitų naudotojų teisės ir pareigos?
27. Kokia tvarka nustatomi ir naudojami medžioklės plotai?
28. I užduotis: Pilietis nusipirko žemę ir ją įregistravo Ūkininkų ūkių registre. Žemė nusausinta, vidutinis našumo balas – 45. Patikrinus deklaruojamas žemės ūkio naudmenas nustatyta, kad iš 20 ha 5 ha neatitinka geros agrarinės būklės reikalavimų, iš jų 2 ha pievų savaime apaugę krūmais. Kokius teisės aktus ūkininkas pažeidė ir ką jis privalo daryti?

29. II užduotis: Miško savininkui grąžintoje 5 ha ploto žemėje yra 0,2 ha mišku neapaugęs plotas, kuriame savininkas pageidauja statyti gyvenamąjį namą. Kokius veiksmus savininkas turi atlikti, kad gautų leidimą statybai?
30. III užduotis: Žemė yra valstybinio parko rekreacinėje zonoje, prie ežero. Žemės savininkas nori buvusio sodybos ūkinio pastato vietoje, vandens telkinio pakrantės apsaugos juostoje pastatyti pirtį. Kokiomis sąlygomis galima išduoti leidimą statybai?
31. IV užduotis: Žemės sklypo bendras plotas – 6 ha. Žemės savininkas ketina apsodinti mišku dalį (4 ha) nusausintos ariamosios žemės, kurios našumo balas – 50. Kokius veiksmus jis turi atlikti, norėdamas gauti leidimą įveisti mišką?

IV SKYRIUS. SPECIALIŲJŲ ĮSTATYMŲ NUOSTATOS, SUSIJUSIOS SU ŽEMĖS NAUDOJIMU

1. Lietuvos Respublikos valstybės siena ir jos apsauga

Valstybė kaip tarptautinės teisės subjektas privalo turėti šiuos požymius: nuolatinius gyventojus; apibrėžtą teritoriją; vyriausybę; galimybę užmegzti santykius su kitomis valstybėmis. Savo suverenias teises valstybė vykdo valstybės sienų ribose.

Lietuvos Respublikos valstybės siena (toliau – valstybės siena) – tai linija ir šia linija einantis vertikalus paviršius, apibrėžiantis Lietuvos Respublikos teritorijos ribas sausumoje, žemės gelmėse, oro erdvėje, vidaus vandenyse, teritorinėje jūroje ir jos gelmėse [43]. Be savo teritorijos, Lietuva turi išimtines teises žvejoti, medžioti jūroje, atlikti jūros mokslinius tyrimus, nustatyti gamtosaugos taisykles, eksploatuoti naudingąsias iškasenas nustatytoje pakrantės ekonominėje zonoje; jos plotis negali viršyti 200 jūrmylių ribos. Kitos valstybės teritorinėje jūroje turi tranzito teisę (jų laivams leidžiama nesustojus praplaukti), o išimtinėje ekonominėje zonoje – laivybos ir skraidymo teisę, bei teisę tiesti kabelius ir vamzdynus. Virš valstybės teritorijos esanti oro erdvė valstybei priklauso tiek, kiek leidžiama kontroliuoti aviacijos veiklą (paprastai iki žemiausios žemės palydovo orbitos).

Valstybės siena nustatoma ir keičiama Lietuvos Respublikos tarptautinėmis sutartimis, kai jas ratifikuoja 4/5 visų Seimo narių. Sutartyje atribojamos abiejų valstybių teritorijos, aprašant sieną tarp jų ir pažymint ją žemėlapyje (t. y. ją delimituojant). Po to valstybės sudaro komisiją sienos pažymėjimui vietovėje (t, y. jos demarkacijai).

Valstybės siena, jeigu kitaip nenustatyta Lietuvos Respublikos tarptautinėse sutartyse su gretimomis valstybėmis, eina:

1) sausuma ir vietomis, kur valstybės siena kerta upes, ežerus ir kitus vidaus vandenis, pereidama nuo vieno kranto į kitą, linijomis, jungiančiomis gretimus valstybės sienos ženklus;
2) laivybine upe pagal pagrindinio farvaterio (laivakelio) arba upės deltos vidurį, nelaivybine upe (upeliu) pagal jos (jo) vidurį arba pagrindinės vagos vidurį;
3) tiltais arba kitomis konstrukcijomis, einančiomis per upę (upelį), ežerą arba kitą vandens telkinį pagal šio statinio vidurį arba pagal jo technologinę ašį, neatsižvelgiant į tai, kaip valstybės siena eina vandeniu.

Valstybės siena sausumoje ir vidaus vandenyse žymima aiškiai matomais valstybės sienos ženklais.

Teritorinė jūra atribojama vidurio linijos principu, kai krantai yra priešais, ir trumpiausių lygių atstumų principu, kai krantai yra šalia vienas kito. Šie principai nėra privalomi atribojant ekonominę zoną, kur reikia vadovautis abiejų šalių teisėtų interesų derinimo principu, įvertinant gamtos išteklius, proporcingumą ir pan.

Pasienio juosta – prie valstybės sienos esanti pasienio ruožo žemės ar vidaus vandenų dalis, skirta valstybės sienos ženklams, pasienio patrulio takui, inžinerinėms užtvaroms, signalizacijos sistemoms (kompleksams), kitiems valstybės sienos apsaugos objektams bei įrenginiams statyti ir prižiūrėti.

Pasienio juostos plotis turi būti ne mažesnis kaip 5 metrai į Lietuvos Respublikos teritorijos gilumą:

1) nuo valstybės sienos, kai ji eina sausuma, Kuršių mariomis ar upe, pereidama nuo vieno upės kranto į kitą;
2) nuo upės kranto, kai valstybės siena eina laivybine upe;
3) nuo upės (upelio) kranto arba nuo valstybės sienos, apimant pasienio juostai priklausančią upės (upelio) vagos dalį ir žemės juostą krante, kai valstybės siena eina nelaivybine upe (upeliu);
4) nuo kranto, kai valstybės siena eina ežeru ar kitokiu vandens telkiniu.

Papildomai gali būti nustatoma pasienio juosta vandenyse prie valstybės sienos.

Pasienio juostos ribas Vidaus reikalų ministro teikimu tvirtina Vyriausybė. Žemė ir vandenys, kuriais eina pasienio juosta, yra valstybės nuosavybė. Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka žemė ir vandenys, kuriais eina pasienio juosta, perduodami naudotis Valstybės sienos apsaugos tarnybai.

Jei valstybės siena eina miškais arba krūmais, pasienio juostoje iškertama proskyna. Ji tvarkoma taip, kad aiškiai matytųsi valstybės sienos ženklai ir greta valstybės sienos esantys jos apsaugą užtikrinantys objektai ir įrenginiai.

Pasienio ruožas – nuo valstybės sienos į Lietuvos Respublikos teritorijos gilumą einanti sausumos ir (ar) vidaus vandenų paženklinta juosta, kurioje galioja pasienio teisinis režimas.

Pasienio ruožo teritorijoje (apimant vidaus vandenis) Vyriausybė gali nustatyti valstybės sienos apsaugos zoną.

Asmenys valstybės sienos apsaugos zonoje gali būti tik su Valstybės sienos apsaugos tarnybos išduotais vienkartiniais terminuotais leidimais. Asmenims, gyvenantiems ar dirbantiems valstybės sienos apsaugos zonoje, bei žemės ir kito nekilnojamojo turto savininkams ar naudotojams gali būti išduoti nuolatiniai leidimai.

Į valstybės sienos apsaugos zonos teritoriją transporto priemonės gali įvažiuoti, įplaukti ar įskristi tik su Valstybės sienos apsaugos tarnybos leidimu.

Ūkinė, komercinė ir kitokia asmenų veikla valstybės sienos apsaugos zonoje galima tik su Valstybės sienos apsaugos tarnybos leidimu.

Lietuvos Respublikos teritorinė jūra (toliau – teritorinė jūra) – tai Lietuvos Respublikos pakrantės 12 jūrmylių pločio (apie 22,2 km) Baltijos jūros teritorijos

dalis, kurios ribas su gretimomis valstybėmis nustato Lietuvos Respublikos tarptautinės sutartys ir visuotinai pripažinti tarptautinės teisės principai bei normos.

Užsienio valstybių laivai naudojasi taikaus plaukimo teise Lietuvos Respublikos teritorine jūra. Plaukimas laikomas taikiu, jeigu jis nekelia grėsmės taikai, Lietuvos Respublikos saugumui ar nustatytai tvarkai. Toks plaukimas turi atitikti visuotinai pripažintus tarptautinės teisės principus ir normas.

Orlaiviai ir kiti skraidymo aparatai gali kirsti valstybės sieną oro skrydžiams nustatytais oro keliais Vyriausybės patvirtinta tvarka. Kirsti valstybės sieną nenustatytais oro keliais galima tik gavus Vyriausybės įgaliotos institucijos leidimą.

Valstybės sienos kirtimo tvarkos pažeidimais nelaikomi atvejai, kilę dėl nenumatytų aplinkybių: nelaimingo įvykio, avarijos, stichinės nelaimės, grėsmės laivo (orlaivio) saugumui, sugedusių laivų buksyravimo, neatidėliotinos medicinos pagalbos suteikimo, išgelbėtų žmonių pristatymo arba dėl kitų priverstinių priežasčių.

Pasienio ruože ir teritorinėje jūroje galioja pasienio teisinis režimas. Pasienio ruožas gali būti nustatomas iki 5 km pločio į Lietuvos Respublikos teritorijos gilumą nuo valstybės sienos, einančios sausuma ir pasienio vandenimis. Pasienio ruožo ribas tvirtina Vyriausybė Vidaus reikalų ministro teikimu.

Pasienio teisinio režimo taisykles tvirtina Vyriausybė. Draudimai ir apribojimai asmenims vietose, kur galioja pasienio teisinis režimas, nustatomi vadovaujantis įstatymais bei Lietuvos Respublikos tarptautinėmis sutartimis su gretimomis valstybėmis dėl valstybės sienos teisinio režimo.

Pasienio režimo kontrolę atlieka Valstybės sienos apsaugos tarnyba.

2. Nekilnojamosios kultūros vertybės ir jų apsauga

Pagrindinės sąvokos [27]**:**

Nekilnojamosios kultūros vertybės – kultūrinės vertės ir visuomeninės reikšmės statiniai, jų priklausiniai bei kompleksai, ansambliai ir vietovės, įregistruoti įstatymo nustatyta tvarka.

Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsauga – šių vertybių valstybinė apskaita ir visi saugojimo darbai.

Kultūros paminklai – reikšmingiausios nekilnojamosios kultūros vertybės, įstatymo nustatyta tvarka paskelbtos kultūros paminklais.

Statiniai – architektūros, monumentaliosios dailės, technologinės paskirties ir kiti nekilnojamieji žmogaus kūriniai, jų dalys ar liekanos.

Statinių priklausiniai – kompoziciškai, funkciškai ar istoriškai su statiniais susieti kilnojamieji kūriniai.

Statinių kompleksai – funkciniais ryšiais susietų statinių ir kitų kūrinių visuma.

Ansambliai – vientisos architektūrinės kompozicijos statinių ir kitų kūrinių visuma.

Kultūrinė vertė – archeologinė, antropologinė, etnologinė, mitologinė, memorialinė, religinė, architektūrinė, techninė ir technologinė, urbanistinė ar kitokia istorinė, meninė arba mokslinė vertė ir reikšmė.

Visuomeninė reikšmė – visuomenės poreikis išsaugoti kultūrinę vertę turinčius statinius, jų priklausinius bei kompleksus, ansamblius ir vietoves kaip tautos savastį ir tęstinumą.

Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijos – šių vertybių užimami bei su jomis funkciškai, kompoziciškai ar istoriškai susieti sklypai, kuriems nustatomos specialios naudojimo sąlygos.

Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos zonos – už šių vertybių teritorijų esantys plotai, kuriems nustatomos specialios naudojimo sąlygos.

Kultūros paveldas – karta iš kartos paveldimos, perimamos, sukurtos ir perduodamos kultūros vertybės, svarbios etniniu, istoriniu, estetiniu ar moksliniu požiūriu.

Kultūros paveldo objektai – pavieniai ar į kompleksą įeinantys objektai, registruoti kaip nekilnojamosios kultūros vertybės. Tai yra, žemės sklypuose, sklypų dalyse, vandens, miško plotuose ar jų dalyse esantys statiniai ar kiti nekilnojamieji daiktai, kurie turi vertingųjų savybių ir kartu su jiems priskirta teritorija yra atskiri daiktinės teisės objektai ar gali jais būti.

Kultūros paveldo objekto teritorija – kultūros paveldo objekto užimamas ir jam naudoti reikalingas žemės sklypas ar kitas plotas, kuriam nustatyti paveldosaugos reikalavimai.

Nekilnojamasis kultūros paveldas – kultūros paveldo dalis, kurią sudaro praeities kartų pastatytos, įrengtos, sukurtos ar istorinių įvykių sureikšmintos išlikusios ar neišlikusios medžiaginės kultūros vertybės, tiesiogiai susijusios su užimama ir joms naudoti reikalinga teritorija.

Kultūros vertybių apsaugos valstybės valdymo institucija yra Kultūros ministerijos Kultūros vertybių apsaugos departamentas (toliau – Kultūros vertybių apsaugos departamentas). Šis departamentas renka informaciją apie objektus, kurie gali turėti kultūrinę vertę ir visuomeninę reikšmę.

Nustatytos ir įvertintos nekilnojamosios kultūros vertybės registruojamos įrašant jas į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą (toliau – Registrą). Savivaldybės gali turėti vietinius nekilnojamųjų kultūros vertybių registrus.

Kultūros paveldo objekto teritorijos ribos nustatomos taip, kad sutaptų su sklypų ar jų dalių, kurie yra daiktinės teisės objektai, ribomis. Tais atvejais, kai tyrimais pagrįstos, vertinimo tarybos nustatytos kultūros paveldo objekto teritorijos ribos neatitinka daiktinės teisės objektų ribų, institucija, atsakinga už šio objekto apsaugą ar inicijavusi objekto paskelbimą saugomu, organizuoja ir finansuoja sklypo dalies ar sklypų dalių, kaip naujų daiktinės teisės objektų, įteisinimą.

Visus objektus į Registrą įrašo Kultūros vertybių apsaugos departamentas. Objektai, kurie nebuvo įrašyti į Registrą, savivaldybių sprendimu gali būti įrašyti

į vietinius nekilnojamųjų kultūros vertybių registrus, o apie tai pranešta Kultūros vertybių apsaugos departamentui.

Valstybinės reikšmės istorijos, archeologijos ir kultūros objektų sąrašą Vyriausybės teikimu tvirtina Lietuvos Respublikos Seimas.

Reikšmingiausias nekilnojamąsias kultūros vertybes, pasiūlius Kultūros vertybių apsaugos departamentui ir pritarus Valstybinei paminklosaugos komisijai, Kultūros ministro teikimu Vyriausybė skelbia kultūros paminklais.

Kad nekilnojamosios kultūros vertybės būtų paskelbtos kultūros paminklais, reikalingas jų savininkų sutikimas. Be savininko sutikimo skelbiama, jei:

1) vertybės savininkas yra valstybė arba savivaldybė;
2) yra pakankamas pagrindas manyti, kad vertybei gresia sunykimas arba sunaikinimas;
3) vertybė priklauso objektams, kurie yra sudėtinė sukaupto Lietuvos Respublikos nacionalinio turto dalis.

Nekilnojamąsias kultūros vertybes, paskelbtas kultūros paminklais, pasiūlius Kultūros vertybių apsaugos departamentui ir Valstybinei paminklosaugos komisijai pritarus, Kultūros ministro teikimu iš Registro išbraukia Vyriausybė, o visas kitas nekilnojamąsias kultūros vertybes – Kultūros vertybių apsaugos departamentas, jeigu:

1) yra nustatytas jų sunykimo ar sunaikinimo faktas;
2) vertybės yra praradusios požymius, apibrėžiančius jų vertę;
3) išnyko visuomeninė reikšmė.

Už nekilnojamųjų kultūros vertybių išsaugojimą atsako jų savininkai ir valdytojai.

Savivaldybės atsako už jų valdomų, taip pat jų teritorijose esančių, bet konkrečių savininkų ar valdytojų neturinčių nekilnojamųjų kultūros vertybių išsaugojimą, rūpinasi, kad kitų nekilnojamųjų kultūros vertybių savininkai ir valdytojai galėtų tinkamai saugoti šias vertybes.

Į vietinius nekilnojamųjų kultūros vertybių registrus įrašyti objektai saugomi savivaldybių nustatyta tvarka.

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiųjų teritorijų planavimą organizuoja Kultūros paveldo departamentas arba savivaldybės administracijos direktorius.

Skiriami šie nekilnojamojo turto kultūros paveldo apsaugos specialiųjų planų tipai:

1. Kultūros paveldo tinklų schemos – rengiamos kultūros paveldo objektų, jų teritorijų, apsaugos zonų, vietovių, jų apsaugos zonų sistemos arba jos dalių plėtros bendrajai strategijai nustatyti;
2. Kultūros paveldo teritorijų ir apsaugos zonų ribų planai – rengiami skelbiamų saugomais kultūros paveldo objektų ir steigiamų saugomomis vietovių teritorijų, apsaugos zonų riboms nustatyti ar pakeisti;

3. Saugomų vietovių ir apsaugos zonų tvarkymo planai (planavimo schemos) – rengiami saugomų vietovių, jų apsaugos zonų paveldo saugos reikalavimams nustatyti ar pakeisti;
4. Saugomų objektų ir vietovių žemėvaldų planai – rengiami žemės sklypams formuoti, istorinėms posesijoms įteisinti, pertvarkyti, paimti, konsoliduoti, taip pat naudojimo sąlygoms (tikslinei paskirčiai, apribojimams, servitutams ir pan.) nustatyti;
5. Saugomų objektų paveldotvarkos projektai – rengiami paveldosaugos reikalavimams ir konkrečių tvarkymo priemonių sistemai kultūros paveldo objektuose, jų dalyse ir apsaugos zonose nustatyti ar pakeisti.

Nekilnojamosioms kultūros vertybėms taikomas toks **tvarkymo režimas:**

1) konservavimo – išsaugantis esamą vertybės sudėtį ir apimtį;
2) konservavimo – restauravimo – išsaugantis esamą vertybės sudėtį ir apimtį restauruojant atskirus jos elementus;
3) restauravimo – vertybės restauravimas ir pritaikymas;
4) restauravimo – atkūrimo – valstybės restauravimas ir pritaikymas, prarastų elementų atkūrimas.

Nekilnojamosios kultūros vertybėms taikomas toks **naudojimo režimas:** rezervinis (ūkinis naudojimas draudžiamas), riboto naudojimo ir universalus (naudojimas neribojamas). Saugomiems nekilnojamojo kultūros paveldo objektams ir jų teritorijoms gali būti nustatyti šie saugojimo režimai: rezervinis, autentiškos paskirties ir tausojamo naudojimo.

Rezervinis režimas taikomas tiems kultūros paveldo objektams, kuriuos tikslinga išsaugoti, kad ateityje būtų galima juos ištirti panaudojant didesnes mokslo galimybes. Šiuose objektuose draudžiama mokslinius objektus galinti sunaikinti veikla – ardomieji tyrimai, tvarkybos darbai, ūkinė veikla. Objektų, kuriems taikomas rezervinis režimas, sąrašą tvirtina Kultūros ministras.

Autentiškos paskirties režimas nustatomas tiems kultūros paveldo objektams, kurių naudojimas pirminiu ar istoriškai susiklosčiusiu būdu užtikrintų jų priežiūrą ir geriau nei kitoks naudojimas atskleistų saugomo objekto vertingąsias savybes.

Tausojamo naudojimo režimas nustatomas tiems kultūros paveldo objektams, kuriems išsaugoti tikslinga parinkti tokį naudojimo būdą ir pritaikymą, kad mažiausiai būtų sužalotos objekto vertingosios savybės, o valdytojas būtų suinteresuotas jį prižiūrėti.

Kultūros paveldo objektams ir teritorijoms autentiškos paskirties ar tausojamo naudojimo režimą nustato institucija, paskelbusi objektą saugomu.

Konkretūs nekilnojamųjų kultūros vertybių saugojimo reikalavimai nustatomi jų apsaugos reglamentuose.

Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos reglamentus sudaro ir nustato Kultūros vertybių apsaugos departamentas.

Kad statiniai bei jų kompleksai, ansambliai ir vietovės, įrašyti į Registrą, būtų apsaugoti nuo išorinio poveikio bei išsaugota jų aplinka, Kultūros vertybių apsaugos departamentas nustato individualias (tarpines) apsaugos zonas. Tarpinė apsaugos zona gali turėti vieną arba abu šiuos skirtingo apsaugos ir naudojimo režimo pozonius:

1) apsaugos nuo fizinio poveikio pozonį – už kultūros paveldo objekto teritorijos esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, taip pat miško ir vandens plotai, kuriems taikomi teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms.
2) vizualinės apsaugos pozonį – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.

Nekilnojamųjų kultūros vertybių savininkai, norėdami parduoti ar kitaip perleisti šias vertybes, privalo įspėti būsimus savininkus apie šių vertybių statusą ir apsaugos reglamento reikalavimus.

Naujiems nekilnojamųjų kultūros vertybių savininkams pereina visos Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymu nustatytos pareigos ir teisės.

Už veiklos apribojimus skelbiamų valstybės saugomais nekilnojamojo kultūros paveldo objektų valdytojams gali būti mokamos kompensacijos, jeigu nustatyti ar sugriežtinti veiklos apribojimai draudžia anksčiau vykdytą veiklą arba realiai sumažina objekto valdytojo gaunamą naudą. Prašymus išmokėti kompensaciją nekilnojamojo kultūros paveldo objektų valdytojai teikia Kultūros paveldo departamentui. Prašymai nagrinėjami, rengiant kitų metų programą.

Kartu su prašymu pateikiami šių dokumentų originalai ir kopijos:

1) valdymo ar nuosavybės teisę patvirtinantis dokumentas;
2) kultūros paveldo objekto apsaugos sutartis;
3) kultūros paveldo objekto apsaugos reglamentas;
4) turto vertintojų parengta turto vertinimo ataskaita, įrodanti, kad nustatyti ar sugriežtinti veiklos apribojimai, draudžiantys anksčiau vykdytą veiklą, realiai sumažina valdytojo gaunamą naudą;
5) dokumentas, patvirtinantis gautą naudą iš kultūros paveldo objekto naudojimo už praėjusius 2 metus.

Kultūros paveldo departamento direktoriaus įsakymu sudaryta darbo grupė, kuri išnagrinėja kiekvieno prašymo pagrįstumą ir nustato valdytojo teisę gauti kompensaciją. Departamento direktorius, atsižvelgdamas į darbo grupės išvadas, priima sprendimą įtraukti kompensacijai išmokėti reikalingų lėšų poreikį į kitų metų programą arba prašymą atmesti, kaip nepagrįstą. Kultūros ministrui įsakymu pa-

tvirtinus programą, departamento direktorius per 20 darbo dienų nuo šio įsakymo įsigaliojimo dienos priima sprendimą išmokėti kompensaciją.

Kompensacija valstybės skelbiamų saugomais kultūros paveldo objektų valdytojams išmokama iš valstybės biudžete Kultūros paveldo departamentui numatytų lėšų, o kompensacija savivaldybės skelbiamų saugomais kultūros paveldo objektų valdytojams išmokama iš savivaldybių biudžetuose numatomų tikslinių lėšų.

3. Laisvosios ekonominės zonos

Laisvoji ekonominė zona (toliau – zona) – tai ūkinei – komercinei ir finansinei veiklai skirta teritorija, kurioje yra įstatymo nustatytos ūkio subjektams specialios ekonominės ir teisinės funkcionavimo sąlygos [18]. Šioje teritorijoje neturi būti nuolatinių gyventojų.

Laisvoje ekonominėje zonoje gali būti plėtojama prekybos, gamybos ir eksporto, verslo, bankininkystės ar kita veikla.

Zonos teritorija įstatymų nustatyta tvarka išnuomojama zonos valdymo bendrovei, kuri organizuoja šioje zonoje veiklą.

Zonos valdymo bendrovė yra juridinis asmuo. Zonos valdymo bendrovėje privačios nuosavybės teise fiziniams ir juridiniams asmenims priklausanti akcijų dalis turi būti ne mažesnė kaip suteikianti 51 procentą balsų.

Zonos įmonė – toje zonoje esanti ir įregistruota pagal Įmonių rejestro įstatymo reikalavimus bet kokios nuosavybės formos ir rūšies įmonė.

Zonoje leidžiama įmonės steigimo dokumentuose nustatyta ūkinė – komercinė veikla, nesuvaržyta Lietuvos Respublikos įmonių įstatymo bei atitinkamų įmonių rūšių įstatymų. Mažmeninė prekyba laisvosiose teritorijose leidžiama tik jų vidaus poreikiams tenkinti.

Zonoje įmonėms draudžiamos tam tikros kapitalo investavimo sritys, susijusios su valstybės saugumo ir gynybos užtikrinimu, sveikatos apsauga, kita pavojinga gyvybei ir sveikatai veikla.

Zonos valdymo bendrovė turi teisę:

1) laikydamasi zonos funkcionavimo tikslų, jos investicinio verslo projekto, zonos statuso bei zonos valdymo bendrovės įstatų, priimti sprendimą išduoti leidimą ūkio subjekto veiklai zonoje;
2) subnuomoti zonos valdymo bendrovei išnuomotą žemę ir nekilnojamąjį turtą zonos įmonėms, įregistruotoms šioje zonoje;
3) nustatyti zonos vidaus tvarką;
4) steigti zonoje aptarnavimo įmones;
5) zonos įmonių ir zonos valdymo bendrovės sutartyse nustatyti žemės ir kito nekilnojamojo turto subnuomos ir savitarpio paslaugų teikimo finansines sąlygas.

Zonos valdymo bendrovė už nuomojamą valstybinę žemę moka lengvatinį – 50 procentų mažesnį žemės nuomos mokestį. Valstybinės žemės nuomos sutartyje gali būti numatyta, kad visas valstybinės žemės nuomos mokestis sumokamas iš karto už visą nuomos laikotarpį. Tokiu atveju sukauptos lėšos už laisvųjų ekonominių zonų teritorijoje išnuomotą žemę skiriamos žemei, paimamai visuomenės poreikiams iš žemės savininkų šioje teritorijoje išpirkti. Zonos valdymo bendrovės ir zonos įmonių privatus kapitalas, investuotas į zonos infrastruktūrą, į žemės vertę nustatant jos nuomos mokestį neįskaičiuojamas. Jei zonos valdymo bendrovė iš anksto sumokėjo visą žemės nuomos mokestį už įstatymo numatytą nuomos laikotarpį, o vėliau pasikeitė žemės vertė, pagal kurią skaičiuojamas žemės mokesčio dydis, ar žemės mokesčio tarifas, žemės nuomos mokesčio dydis nekeičiamas.

Lietuvos Respublikoje yra Klaipėdos ir Kauno laisvosios ekonominės zonos. Detalesnę jų naudojimo tvarką reglamentuoja atskiri įstatymai.

4. Keliai ir geležinkeliai

Kelias – tai inžinerinis statinys, skirtas transporto priemonių ir pėsčiųjų eismui. Kelią sudaro žemės sankasa, važiuojamoji dalis, kelkraščiai, skiriamoji juosta, kelio grioviai, sankryžos, autobusų sustojimo aikštelės, poilsio aikštelės, pėsčiųjų ir dviračių takai, kelio statiniai, techninės eismo reguliavimo priemonės, želdynai, esantys kelio juostoje, kelio oro sąlygų stebėjimo ir transporto eismo apskaitos, apšvietimo bei kiti įrenginiai su šių objektų užimama žeme [16].

Keliai, atsižvelgiant į transporto priemonių eismo pralaidumą, socialinę ir ekonominę jų reikšmę, skirstomi į valstybinės reikšmės ir vietinės reikšmės kelius.

Valstybinės reikšmės keliai – tai keliai, kuriais vyksta tarptautinis, tranzitinis, turistinis ir vietinis intensyvus transporto priemonių eismas. Jie skirstomi į:

1) magistralinius kelius. Tai pagrindiniai Lietuvos keliai ir jų tęsiniai – gatvių važiuojamoji dalis, kuriais vyksta intensyviausias transporto priemonių eismas. Jiems priskiriami ir visi į Europos tarptautinį kelių tinklą įtraukiami valstybinės reikšmės keliai;
2) krašto kelius. Jie sudaro pagrindinio kelių tinklo dalį. Tai keliai ir jų tęsiniai – gatvių važiuojamoji dalis, kuriais vyksta intensyvus transporto priemonių eismas tarp Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų centrų, taip pat tranzitinio ir turistinio transporto priemonių eismas;
3) rajoninius kelius. Tai keliai, naudojami teritorijos administracinių vienetų teritorijose esančių juridinių ar fizinių asmenų susiekimo reikmėms ir jungiantys miestų ir kaimų gyvenamąsias vietoves su pagrindinių kelių tinklu.

Vietinės reikšmės keliai naudojami vietiniam susisiekimui ir skirstomi į:

1) viešuosius kelius. Tai keliai, jungiantys rajoninius kelius, gyvenamąsias vietoves, sąvartynus, rekreacijos objektus, lankomus gamtos, kultūros paminklus, bei gatvės gyvenamosiose vietovėse ir kiti keliai, nepriskirti valstybinės reikšmės keliams;
2) vidaus kelius. Tai juridinių ir (ar) fizinių asmenų reikmėms naudojami keliai (miškų, nacionalinių parkų, valstybės saugomų teritorijų, pasienio, karjerų, privažiavimo prie hidrotechninių įrenginių, ribotų teritorijų – kiemų keliai ir visi kiti keliai, nepriskirti viešiesiems keliams).

Valstybinės reikšmės kelių kategorijas nustato Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos. Vietinės reikšmės viešųjų kelių kategorijas nustato savivaldybės, o vidaus kelių – juridiniai ar fiziniai asmenys, kuriems nuosavybės teise priklauso šie keliai.

Vietinės reikšmės viešieji keliai ir gatvės nuosavybės teise priklauso savivaldybėms, o vidaus keliai – valstybei, savivaldybėms, kitiems juridiniams ir (ar) fiziniams asmenims.

Kelio juosta – žemės juosta, kurioje nutiestas arba tiesiamas kelias.

Valstybinės reikšmės kelių juostos minimalus plotis pagal kelio kategorijas yra: automagistralių ir I kategorijos kelių – 39 metrai; II kategorijos kelių – 28 metrai; III kategorijos kelių – 22 metrai; IV kategorijos kelių – 19 metrų; V kategorijos kelių – 18 metrų.

Vietinės reikšmės kelių juostos minimalus plotis yra: I kategorijos kelių – 15 metrų; II kategorijos kelių – 12 metrų; III kategorijos kelių – 10 metrų.

Keliai numeruojami ir pavadinimai jiems suteikiami sudarant kelių sąrašus.

Keliai vadinami pagal tų gyvenamųjų vietovių arba objektų, kuriuose jie prasideda ir baigiasi, pavadinimus. Prireikus kelio pavadinime gali būti ir tarpinių gyvenamųjų vietovių ar kitų objektų vardai.

Valstybinės reikšmės kelių sąrašą Susisiekimo ministerijos teikimu tvirtina Vyriausybė.

Vietinės reikšmės kelių sąrašus tvirtina savivaldybių tarybos.

Kelio apsaugos zona – abipus kelio nustatyto pločio žemės juosta, kurioje ribojama ūkinė veikla.

Kelio apsaugos zonos plotis pagal kelio reikšmę yra (nuo kelio briaunų į abi puses): magistralinių kelių – 70 m, krašto kelių – 50 m, rajoninių kelių – 20 m, vietinės reikšmės kelių – 10 metrų (kelio briauna – kelkraščio ir žemės sankasos šlaito plokštumų susikirtimo linija).

Kelio apsaugos zonas miestuose ir kaimo gyvenamosiose vietovėse įstatymų nustatyta tvarka gali tikslinti Teritorijų planavimo įstatyme numatyti planavimo organizatoriai, turintys teisę tvirtinti teritorijų planavimo dokumentus (bendruosius, detaliuosius ar specialiuosius planus).

Kelio savininkas Vyriausybės nustatyta tvarka gali laikinai apriboti, nutraukti eismą ar uždaryti kelią dėl avarijų, stichinių nelaimių, per polaidį, esant itin

karštiems orams, kai dėl to gali būti sugadintas kelias, kelio tiesimo ar taisymo (remonto) priežiūros darbų metu, kilus grėsmei saugiam eismui.

Geležinkelio kelias – inžinerinis statinys, kurį sudaro žemės sankasa, viršutinė kelio konstrukcija (balasto sluoksnis, pabėgiai, bėgiai) ir kiti inžineriniai įrenginiai [5].

Geležinkelių infrastruktūra – geležinkeliai, statiniai, žemė, pastatai, pagrindinė įranga ir įrenginiai, būtini eismui organizuoti ir valdyti bei eismo saugai užtikrinti.

Geležinkelių linijos, atsižvelgiant į traukinių eismo intensyvumą, geopolitinę, socialinę ir ekonominę jų reikšmę, skirstomos į valstybinės reikšmės magistralines geležinkelių linijas ir regioninės reikšmės geležinkelių linijas. Vyriausybės nutarimu (2004 10 05, Nr. 1244) Lietuvoje patvirtintos 9 valstybinės reikšmės magistralinių geležinkelių linijos.

Viešoji geležinkelių infrastruktūra – tai valstybei nuosavybės teise priklausanti geležinkelių infrastruktūra, skirta visuomenės ir ūkio subjektų poreikiams tenkinti – keleiviams, bagažui ir (ar) kroviniams vežti.

Viešoji geležinkelių infrastruktūra yra Lietuvos valstybės nuosavybė. Viešoji geležinkelių infrastruktūra neprivatizuojama.

Kiti geležinkelių transporto objektai nuosavybės teise gali priklausyti Lietuvos valstybei, savivaldybėms, Lietuvos Respublikos ir kitų valstybių fiziniams ir juridiniams asmenims.

Geležinkelio keliams ir jų įrenginiams yra nustatomos apsaugos zonos, kurios skirstomos į viešosios geležinkelių infrastruktūros kelių ir jų įrenginių apsaugos, privažiuojamųjų geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos bei geležinkelio želdinių apsaugos zonas.

Geležinkelio kelius ir įrenginius aptarnaujančios įmonės techniniai darbuotojai ir jų įgalioti asmenys turi teisę laisvai vaikščioti šių kelių ir jų įrenginių apsaugos zonoje, atlikti remonto, statybos ar kitus darbus, susijusius su geležinkelių transporto objektų naudojimu, važinėti, kasti žemę, tiesti vamzdynus, kabelius, oro elektros ir ryšių linijas. Apie tai ši įmonė turi informuoti žemės savininkus ar naudotojus ir įstatymų nustatyta tvarka atlyginti jiems padarytus nuostolius. Likviduojant avarijas ir jų padarinius arba siekiant išvengti avarijų, leidžiama privažiuoti prie geležinkelių transporto objektų taip, kaip reikia pagal situaciją, o žemės savininkui ar naudotojui padaryti nuostoliai atlyginami įstatymų nustatyta tvarka. Jeigu geležinkelio apsaugos zonoje ne miško paskirties žemėje augantys medžiai, jų grupės, krūmai kelia pavojų eismo saugumui, žmonėms ar statiniams, jie nukertami ar kitaip pertvarkomi be atskiro savivaldybės institucijų leidimo ir želdinių vertė neatlyginama. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zonoje augantys medžiai ar krūmai negali būti aukštesni už atstumą nuo medžio ar krūmo iki pirmojo bėgio.

Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zonoje draudžiama:

1) statyti ir rekonstruoti pastatus, nesusijusius su geležinkelių transporto reikmėmis;
2) naudoti žemę ne pagal paskirtį.

Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zonoje be viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytojo ar savininko rašytinio sutikimo draudžiama:

1) kasti žemę giliau kaip 0,3 metro, mechanizuotai lyginti gruntą, atlikti sprogdinimo ir melioravimo darbus;
2) tiesti kelius, vamzdynus, kabelius, oro elektros ir ryšių linijas;
3) sodinti ar kirsti medžius ir krūmus;
4) įrengti pervažas;
5) statyti naujus ir rekonstruoti esamus pastatus bei statinius, skirtus geležinkelių transporto reikmėms.

Geležinkelio kelių ir įrenginių apsaugos zonų ribas nustato Vyriausybė.

5. Miškų naudojimas

Miškas – ne mažesnis kaip 0,1 hektaro žemės plotas, apaugęs medžiais, kurių aukštis natūralioje augavietėje brandos amžiuje siekia ne mažiau kaip 5 metrus, kita miško augalija, taip pat išretėjęs ar dėl žmogaus veiklos bei gamtinių veiksnių netekęs augalijos (kirtavietės, degavietės, aikštelės) [25]. Laukuose, pakelėse, prie vandenų telkinių, gyvenamosiose vietovėse bei kapinėse esančios medžių grupės, iki 10 metrų pločio medžių juostos, gyvatvorės, pavieniai medžiai bei krūmai ir miestuose bei kaimo vietovėse esantys žmogaus įveisti parkai nelaikomi mišku. Šių želdinių priežiūros, apsaugos ir naudojimo tvarką nustato Aplinkos ministerija.

Medynas – miško dalis, kurioje sumedėjusios augalijos ardų sandara yra vienoda, vyrauja tam tikra medžių rūšis, augalija yra panašaus amžiaus, turi bendrą augavietę ir ši miško dalis šiais rodikliais skiriasi nuo gretimų miško dalių.

Miško žemė – apaugęs mišku (medynai) ir neapaugęs mišku (kirtavietės, žuvę medynai, miško aikštelės, medelynai, daigynai, miško sėklinės plantacijos ir žaliaviniai krūmynai bei plantacijos) plotas. Miško žemei taip pat priskiriami tame pačiame plote esantys miško keliai, kvartalų, technologinės ir priešgaisrinės linijos, medienos sandėlių bei kitų su mišku susijusių įrenginių užimti plotai, poilsio aikštelės, žvėrių pašarų aikštelės, taip pat žemė, skirta miškui įveisti.

Pagal priklausomybę skiriami valstybinės reikšmės miškai (jų privatizuoti negalima), privatūs miškai, kiti valstybės ir savivaldybių miškai.

Vyriausybės nutarimais (1997 10 23, Nr. 1154; 2002 05 28, Nr. 750; 2004 11 03, Nr. 1370; 2005 12 02, Nr. 1299) patvirtintas **valstybinės reikšmės miškų** plotas Lietuvoje – 1095,71 tūkst. ha. Be to, apskričių viršininkams pavesta, patvirtinus žemės reformos žemėtvarkos projektus, teikti Aplinkos ministerijai pasiūlymus dėl laisvos valstybinės žemės fondo miškų plotų priskyrimo valstybinės reikšmės miškams. Šios ministerijos teikimu sprendimus dėl valstybinės reikšmės miškų plotų sąrašo papildymo priima Vyriausybė. Vyriausybės nutarimu (2006 05 17, Nr. 474) pavesta:

- valstybinėms įmonėms miškų urėdijoms – valstybinės reikšmės miškuose vykdyti kompleksinę miškų ūkio veiklą: atkurti, prižiūrėti, saugoti miškus, racionaliai naudoti miškų išteklius ir prekiauti mediena bei miško ištekliais;
- apskričių viršininkams – suformuoti valstybinės reikšmės miškų valstybinės miško žemės sklypus, rengiant ar keičiant žemės reformos žemėtvarkos projektus, ir įregistruoti šiuos sklypus Nekilnojamojo turto registre valstybės vardu.

Šiuo nutarimu valstybinės reikšmės miškai patikėjimo teise numatyti perduoti miškų urėdijoms valstybinėms funkcijoms atlikti po to, kai jie bus įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Perdavimo aktus turi pasirašyti apskričių viršininkai ir miškų urėdai.

Pagal ūkininkavimo tikslus, ūkininkavimo režimą ir pagrindinę funkcinę paskirtį miškai skirstomi į šias grupes:

I grupė – rezervatiniai miškai. Tai – valstybinių rezervatų, valstybinių parkų bei biosferos monitoringo teritorijose esančių rezervatų ir rezervatinių apyrubių miškai. Ūkininkavimo tikslas – palikti miškus natūraliai augti. Miško kirtimai, išskyrus Saugomų teritorijų įstatyme ir rezervatų nuostatuose numatytus atvejus, neatliekami.

II grupė – specialios paskirties miškai:

IIA – ekosistemų apsaugos miškai. Tai – kraštovaizdžio, telmologinių, pedologinių, botaninių, miško genetinių, zoologinių, botaninių – zoologinių draustinių ir šių rūšių draustinių, esančių valstybiniuose parkuose bei biosferos monitoringo teritorijose, miškai, saugomų gamtos išteklių sklypų, priešeroziniai ir kiti miškai. Ūkininkavimo tikslas – išsaugoti arba atkurti miško ekosistemas ar atskirus jų komponentus;

IIB – rekreaciniai miškai. Tai – miško parkai (intensyviai rekreacijai naudojami ne mažesnio kaip 3 hektarų ploto miškai su atitinkama rekreacine įranga bei infrastruktūra), miestų miškai, valstybinių parkų rekreacinių zonų miškai, rekreaciniai miško sklypai ir kiti poilsiui skirti miškai. Ūkininkavimo tikslas – formuoti ir išsaugoti rekreacinę miško aplinką.

III grupė – apsauginiai miškai. Tai – geologinių, geomorfologinių, hidrografinių, kultūrinių draustinių, šių rūšių draustinių, esančių valstybiniuose parkuose bei biosferos monitoringo teritorijose, miškai, taip pat apsaugos zonų ir kiti miškai. Ūkininkavimo tikslas – formuoti produktyvius medynus, galinčius atlikti dirvožemio, oro, vandens, žmogaus gyvenamosios aplinkos apsaugos funkcijas.

IV grupė – ūkiniai miškai. Tai visi kiti miškai, nepriskirti I–III miškų grupėms. Ūkininkavimo tikslas – laikantis aplinkosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus, nepertraukiamai tiekti medieną. Leidžiami visi kirtimai. Plynų kirtimų biržės negali būti didesnės kaip 8 hektarų.

Fiziniai asmenys turi teisę laisvai lankytis miškuose, išskyrus rezervatų ir specialios paskirties objektų (pasienio zona, kariniai objektai ir kt.) miškus bei miš-

kus, kuriuose tai apriboja kiti įstatymai. Visi asmenys valstybiniuose ir privačiuose miškuose gali rinkti vaisius, vaistažoles ir vaistinę žaliavą, išskyrus augalų rūšis, kurių sąrašą tvirtina Aplinkos ministerija, riešutauti, uogauti ir grybauti, valstybiniuose miškuose laikyti bites aviliuose ir bitidėse, laikydamiesi Miškų įstatymo, Aplinkos apsaugos įstatymo bei kitų teisės aktų reikalavimų.

Savivaldybių vykdomosios institucijos miškų urėdijų ir valstybinių parkų direkcijų ar privačių miškų savininkų teikimu, o miestų miškuose – be šio teikimo, kai yra svarbių priežasčių, gali visuose miškuose uždrausti ar apriboti fizinių asmenų lankymąsi bei vaistažolių, grybų, uogų ir kitų miško išteklių naudojimą.

Miško žemė gali būti paverčiama kitomis naudmenomis tik išimtiniais atvejais, Vyriausybės nustatyta tvarka, derinant valstybės, miško savininko ir visuomenės interesus. Nustatyta, kad miško žemė paverčiama kitomis naudmenomis tik įgyvendinant patvirtintus bendruosius arba specialiuosius planus [74]. Reikalavimai surengti teritorijų planavimo dokumentus miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis netaikomi, kai iškertami iki 10 metų amžiaus neinventorizuoti miško želiniai, savaime užaugę buvusiose žemės ūkio naudmenose. Miško pavertimas kitomis naudmenomis negali būti projektuojamas:

- I grupės miškuose;
- II grupės ekosistemų apsaugos miškuose;
- III grupės draustinių miškuose;
- kituose miškuose, esančiose iki 1 km atstumu nuo Baltijos jūros ir Kuršių marių, išskyrus atvejus, kai formuojamos žemės juostos komunikacinių koridorių, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų įrengimui (šios žemės juostos turi būti nnumatytos bendrojo arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose);
- vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose;
- paveldo objektų fizinės apsaugos zonose.

Rekreaciniuose miškuose bei įeinančiuose į saugomas teritorijas miškuose miško žemę galima projektuoti paversti kitomis naudmenomis tik tais atvejais, kai tai susiję su saugomų teritorijų tvarkymu arba rekreacinių teritorijų naudojimu ir yra numatyta saugomų teritorijų planavimo dokumentuose.

Miško savininkas ar valdytojas, norintis paversti miško žemę kitomis naudmenomis, pateikia prašymą Žemėtvarkos skyriui, pridėdamas žemės sklypo planą, pažymėjimą apie žemės sklypo ir daiktinių teisių į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, teritorijų planavimo dokumento kopiją ir Miškų valstybės kadastro išduotą pažymą apie miško žemės sklypo taksacines ir grafines charakteristikas. Žemėtvarkos skyrius, išnagrinėjęs prašymą, parengia apskrities viršininkui motyvuotą išvadą. Apskrities viršininko įsakyme paversti miško žemę kitomis naudmenomis nurodoma: žemės sklypo savininkas; žemės sklypo plotas, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir miško plotas; miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis sąlygos, įskaitant miško kirtimo ir medienos naudojimo tvarką.

Miško iškirtimas technologinėms ir gamybinėms miško ūkio reikmėms (daigynams įrengti, miško ūkiniams keliams tiesti, priešgaisrinėms juostoms, technologiniams proskiebiams, poilsio aikštelėms ir medienos sandėliams įrengti, nustatyta tvarka žvyrui bei smėliui kasti ūkio reikmėms ir kt.) nėra miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis.

Visose miško valdose atliekama valstybinė miškų inventorizacija. Remiantis valstybinės miškų inventorizacijos duomenimis, tvarkoma miškų apskaita ir sudaromas valstybinis miškų kadastras. Šis kadastras apima visumą duomenų apie miškus, jų priklausomybę, miško išteklių kiekį bei kokybę ir ekonominę vertę.

Miškai turi būti tvarkomi, naudojami ir atkuriami pagal miškotvarkos projektus, kurie turi būti sudaromi visoms miško valdoms.

Miško apsaugos uždaviniai – saugoti mišką ir jo išteklius nuo neteisėtų veiksmų: savavališko miško kirtimo, miško naudojimo tvarkos pažeidimų, miško išteklių grobstymo, miško teršimo, šiukšlinimo, miško padegimo, naminių gyvulių daromos žalos; taip pat saugoti mišką nuo žvėrių daromos žalos, gaisrų, ligų, kenkėjų ir kitų stichinių nelaimių, miško dirvožemio ir medžių mechaninių pažeidimų.

Visų šalies miškų būklės, naudojimo, atkūrimo ir apsaugos kontrolę vykdo Valstybinė aplinkos apsaugos inspekcija prie Aplinkos ministerijos ir jos teritoriniai miškų kontrolės padaliniai. Atliekant šią valstybinę kontrolę, tikrinama:

- ar laikomasi nustatytosios pagrindinių miško kirtimų normos, ar kirtimo būdai ir biržių išdėstymas atitinka miškotvarkos projektą;
- ar teisingai atrinkti kirtimui medžiai, ar pagrįstai jie iškirsti;
- ar laikomasi leidime kirsti mišką nurodytų sąlygų; kaip išvalytos kirtavietės;
- kokia sanitarinė miškų apsaugos būklė;
- ar laikomasi želdintinų kirtaviečių ir degimviečių atkūrimo termino, kokia šio darbo kokybė, ar jos atkuriamos privalomųjų rūšių medžiais;
- priešgaisrinės miškų apsaugos būklė;
- ar laikomasi specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, nurodytų žemės nuosavybės dokumente ir miškotvarkos projekte, taip pat kitų aplinkosaugos reikalavimų.

Asmenys, padarę žalą miško savininkų, valdytojų ar naudotojų miškui, turtui ir interesams bei pažeidę privalomus Miškų įstatymo reikalavimus, traukiami atsakomybėn įstatymų nustatyta tvarka. Padaryta žala privalo būti atlyginta. Jei yra galimybė, turi būti atstatyta iki pažeidimo buvusi būklė.

6. Vandens naudojimas

Vanduo – aplinkos dalis, apimanti Lietuvos Respublikos paviršiniuose ir požeminiuose vandens telkiniuose esantį vandenį [45].

Vandens naudojimas – bet kokia veikla, daranti poveikį vandens telkinio ir jame esančio vandens būklei, pavyzdžiui, vandens telkinio naudojimas vande-

niui išgauti, nuotekoms išleisti, rekreacijai, laivybai, žuvininkystei, žvejybai bei kitiems tikslams. Vandens naudojimu taip pat laikoma hidrotechnikos statinių statyba ir naudojimas.

Vidaus vandens telkiniai skirstomi į valstybinės reikšmės (jų privatizuoti negalima), privačius ir kitus, galimus privatizuoti valstybinėje bei savivaldybių žemėje esančius vandens telkinius. Pagal Aplinkos ministro įsakymu (2001 05 21, Nr. 276) patvirtintus kriterijus valstybinės reikšmės vidaus vandens telkiniams priskiriami :

1) ežerai ir tvenkiniai, kurių plotas didesnis kaip 50 ha;
2) upės, kurių baseino plotas didesnis kaip 5000 ha;
3) kiti vandens telkiniai, esantys saugomose teritorijose:
   - valstybiniuose rezervatuose ir valstybinių parkų rezervatuose;
   - svarbūs vertingų gamtinių kompleksų ir biologinės įvairovės išsaugojimo požiūriu;
   - svarbūs rekreacijos požiūriu: prie jų yra įrengtos arba pagal teritorijų planavimo dokumentus numatytos įrengti poilsiavietės bei kiti gyventojų bendrojo naudojimo objektai;
   - jungiantys vandens turizmo trasas į bendrą sistemą;
4) vandens telkiniai, svarbūs kaip retų bei nykstančių augalų bei gyvūnų rūšių radvietės, šių gyvūnų migracijos keliai, susibūrimo vietos ir kt.;
5) valstybinėje žemėje esantys arba su ja besiribojantys ir rekreacijai (turizmui) svarbūs vandens telkiniai, kurie įteisinti ar bus įteisinami šiems tikslams pagal teritorijų planavimo dokumentus;
6) žuvininkystės tvenkinius maitinančios saugyklos.

Vandens telkinių savininkai pagal galimybes privalo saugoti ir gerinti vandens telkinių būklę, nedaryti žalos aplinkai, nepažeisti kitų asmenų teisių bei teisėtų interesų ir siekti įgyvendinti Vandens įstatymo nustatytus vandensaugos tikslus.

Vanduo gali būti naudojamas, jeigu yra numatytos priemonės, užtikrinančios, kad vanduo bus naudojamas racionaliai, vandens telkiniai bus tinkamai apsaugoti nuo užteršimo ir nebus pablogintos vandens ekosistemų gyvavimo sąlygos.

Planuojant, projektuojant, statant ir eksploatuojant ūkinės ar kitos veiklos objektus, galinčius neigiami veikti vandens telkinių būklę, turi būti numatytos priemonės, užtikrinančios racionalų vandens naudojimą, vandens apsaugą nuo teršimo, vandens telkinio hidromorfologinės ir biologinės būklės apsaugą bei vandens naudojimo apskaitą; turi būti laikomasi pažangaus ūkininkavimo praktikos ir diegiamos švaresnės gamybos bei taršos mažinimo technologijos.

Norint vandens telkinius naudoti vandeniui išgauti, nuotekoms išleisti, juose plaukioti plaukiojimo priemonėmis, žvejoti, reikia gauti leidimą. Leidimo nereikalaujama, jeigu vandens naudojimas daro nereikšmingą poveikį vandens telkinio fizinėms, cheminėms ir biologinėms savybėms. Vandens naudojimo ir (arba) povei-

kio ribas, kurias pasiekus reikalingas leidimas, nustato institucija, kuriai įstatymas suteikia teisę reglamentuoti leidimų išdavimą.

Leidimų naudoti vandens telkinius vandeniui išgauti ir vandens išgavimo normavimo tvarką nustato Aplinkos ministras, išskyrus Žemės gelmių įstatyme nurodytus atvejus.

Paviršinio vandens telkiniai **rekreacijai ir sportui** gali būti naudojami vadovaujantis Vandens įstatymo, Teritorijų planavimo įstatymo, Turizmo įstatymo bei Saugomų teritorijų įstatymo nustatytais reikalavimais.

Paviršiniai vandens telkiniai priskiriami rekreaciniams ištekliams vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijos bendruoju planu, apskričių ir savivaldybių teritorijų planavimo dokumentais.

Fiziniai ir juridiniai asmenys, vandens telkiniuose naudojantys **plaukiojimo priemones**, privalo užtikrinti, kad šios priemonės neleistinai neterštų vandens, neardytų krantų, negadintų hidrotechnikos statinių bei komunikacijų, nekeltų pavojaus žmonėms ir aplinkai. Aplinkosaugos sąlygas plaukioti vandens telkiniuose plaukiojimo priemonėmis nustato ir leidimų išdavimą reglamentuoja Aplinkos ministras. Draudžiama plaukioti savaeigėmis plaukiojimo priemonėmis:

1) saugomose teritorijose esančiuose vandens telkiniuose, kurių plotas mažesnis kaip 50 ha, o didesniuose kaip 50 ha – plaukiojimo priemonėmis, kurių variklių galingumas viršija 4 kW (5,4 AJ), išskyrus Aplinkos ministro patvirtintas išimtis;
2) kituose vandens telkiniuose, kurių plotas mažesnis kaip 10 ha;
3) visuose vandens telkiniuose, išskyrus vidaus vandenų keliams priskirtus vandens telkinių ruožus, - nuo navigacijos sezono pradžios iki liepos 1 d. Šis draudimas netaikomas vidaus vandenų telkiniuose nustatyta tvarka verslinę žvejybą vykdantiems asmenims, organizuoto vandens turizmo (ekskursijų) grupėms, taip pat sporto tikslams naudojantiems vandens telkinius asmenims.

Draudžiama ne lėta eiga (t. y. daugiau kaip 6 km/val.) plaukioti savaeigėmis plaukiojimo priemonėmis arčiau kaip 50 m nuo krantų (išskyrus upes ir vidaus vandenų keliams priskirtus vandens telkinių ruožus) bei paplūdimių ir maudyklų teritorijų.

Saugomose teritorijose esančiuose vandens telkiniuose vandens sporto įstaigoms ir organizacijoms leidžiama plaukioti plaukiojimo priemonėmis vandens sporto tikslais teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose akvatorijose visą navigacijos sezoną, tačiau tik nustatytai sporto rūšiai ir šviesiuoju paros metu.

Fiziniai ir juridiniai asmenys, statantys ir naudojantys **hidrotechnikos statinius**, privalo:

1) nepažeisti Aplinkos ministro patvirtinta tvarka nustatyto vandens lygio svyravimo režimo;
2) užtikrinti, kad hidrotechnikos statiniai praleistų vandens ne mažiau už Aplinkos ministro nustatyta tvarka apskaičiuotą gamtosauginį debitą;

3) Aplinkos ministro nustatyta tvarka tvarkyti tekančio vandens apskaitą ir teikti apskaitos duomenis;
4) imtis priemonių erozijos procesams tvenkinių krantuose mažinti;
5) Aplinkos ministro nustatyta tvarka įrengti ir naudoti veiksmingas žuvisaugos priemones bei užtikrinti galimybę žuvims migruoti.

Draudžiama statyti užtvankas saugomų žuvų rūšių apsaugai svarbiose upėse ar jų ruožuose.

Fiziniai ir juridiniai asmenys, naudojantys **žvejybai** vandens telkinius, privalo laikytis įstatymuose, kituose teisės aktuose ir nuomos sutartyse nustatytų žuvų išteklių apsaugos ir atkūrimo sąlygų. Valstybiniai vandens telkiniai, į kuriuos neišduodami leidimai naudoti žūklės plotus, patvirtinti Vyriausybės nutarimu (2005 04 07, Nr. 382). Tai vandens telkiniai arba jų dalys, priskirti ichtiologiniams ar kitiems draustiniams, rezervatams, valstybiniams parkams, juose yra Europos Bendrijos svarbos gyvūnų rūšys ar buveinės, hidroelektrinės, arba jie svarbūs rekreacijai, žuvivaisai, žuvų migracijai ir nerštui. Taip pat draudžiama žvejoti vidaus vandenų kelių farvaterių ribose.

Geriamojo vandens gavybą bei tiekimą ir vandens naudojimą nuotekų išleidimui reglamentuoja Geriamojo vandens įstatymas (2001 07 10, Nr. IX – 433) ir Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas (2006 07 13, Nr. X – 764).

Geriamojo vandens gavyba – tai vandens, kuris atitinka teisės aktų nustatytus geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimus arba kuris tinka šitokiam vandeniui paruošti, surinkimas iš vandens sluoksnio ar natūralaus šaltinio specialiais įrenginiais (kaptažais).

Nuotekos – tai buityje, ūkio ar gamybinėje veikloje naudotas arba perteklinis (kritulių, paviršinis, drenažinis ar pan.) vanduo, kurį jo turėtojas, naudodamasis nuotekų tvarkymo infrastruktūra, išleidžia į gamtinę aplinką arba į kitiems asmenims priklausančią nuotekų tvarkymo infrastruktūrą.

Nuotekų tvarkymas – tai nuotekų surinkimas, transportavimas, valymas, apskaita, tyrimas, išleidimas į aplinką ir valymo metu susidariusio dumblo ir kitų atliekų tvarkymas. Nuotekos turi būti renkamos ir valomos naudojant geriausias prieinamas technologijas, o šalinamos taip, kad būtų daroma mažiausia įtaka aplinkai. Nuotekų išleidimo sąlygų nustatymo ir leidimų išdavimo tvarką nustato Aplinkos ministras.

Išleidžiamose į paviršinius vandens telkinius nuotekose negali būti viršytos Aplinkos ministro patvirtinta tvarka nustatytos teršalų ribinės vertės.

Bendras vandensaugos tikslas paviršiniams vandens telkiniams yra pasiekti gerą paviršinio vandens būklę, dirbtiniams ir labai pakeistiems vandens telkiniams – pasiekti gerą cheminę vandens būklę ir gerą ekologinį potencialą, požeminiams vandens telkiniams – pasiekti gerą požeminio vandens būklę.

7. Žemės gelmių naudojimas

Žemės gelmės – žemės plutos (litosferos) dalis, pradedant podirvio uolienų paviršiumi sausumoje ir dugno nuosėdų paviršiumi vidaus vandenyse, kontinentiniame šelfe ir ekonominėje zonoje Baltijos jūroje [50].

Žemės gelmių išteklių telkinys – nustatytose ribose esančios naudingosios iškasenos, požeminis vanduo ar žemės gelmių šiluminė energija, kurių kiekis ir kokybė yra ištirti ir kurių išgavimas vadovaujantis nustatytais aplinkos apsaugos reikalavimais yra ar gali būti ateityje ekonomiškai naudingas.

Naudingosios iškasenos – žemės gelmėse esančios gamtinės mineralinės medžiagos, kurias galima naudoti gamyboje ar kitoms reikmėms: angliavandeniliai, metalų rūdos, nemetalinės naudingosios iškasenos ir vertingieji mineralai.

Požeminis vanduo – žemės gelmėse natūraliai susikaupęs ar dirbtinai infiltruotas šių rūšių vanduo: geriamasis gėlas, mineralinis, pramoninis ir gamybinis.

Žemės gelmių naudojimas – veikla, kurios metu gaunami duomenys apie žemės gelmes arba išgaunami žemės gelmių ištekliai bei panaudojamos žemės gelmių savybes. Žemės gelmių naudojimo rūšys yra:

1) žemės gelmių tyrimas;
2) žemės gelmių išteklių naudojimas;
3) žemės gelmių ertmių naudojimas.

Detaliai išžvalgyti žemės gelmių ištekliai – tai telkinio arba jo dalies naudingųjų iškasenų ištekliai, kurių kiekis, kokybė, technologinės savybės, hidrogeologinės, kasybos ir kitos slūgsojimo sąlygos yra ištirti detalumu, pakankamu sudaryti telkinio naudojimo projektą.

Parengtiniai išžvalgyti žemės gelmių ištekliai – tai telkinio arba jo dalies naudingųjų iškasenų ištekliai, kurie yra ištirti detalumu, pakankamu atlikti pirminį poveikio aplinkai vertinimą ir apskaičiuoti ekonominę jų vertę.

Prognoziniai žemės gelmių ištekliai – tai tikėtini perspektyvių teritorijų arba plotų naudingųjų iškasenų ištekliai. Jie skirstomi į spėjamus ir aptiktus. Spėjami prognoziniai ištekliai – tai potencialiai galėjęs susidaryti tam tikro geologinio pramoninio tipo naudingosios iškasenos kiekis. Aptikti prognoziniai ištekliai – tai ribotuose plotuose aptikta naudingoji iškasena, kurios kiekis ir kokybė yra nustatyti remiantis paieškiniais požymiais (geologiniais ir negeologiniais), taip pat bent vienu tiesioginio ir (arba) distancinio geologinio tyrimo parametru.

Parengtiniai išžvalgytų, o ypač prognozinių išteklių kiekio ir kokybės patikimumas yra mažesnis, o jų slūgsojimo ir kasybos sąlygos dažnai sudėtingesnės, nes pirmiausia detaliau buvo tiriama geresnės kokybės bei palankesnes kasybos sąlygas turintys ištekliai. Naudoti (eksploatuoti) galima tik detaliai išžvalgytus išteklius. Šie ištekliai įrašomi į Naudingųjų iškasenų išteklių balansą. Parengtiniai išžvalgytus ir prognozinius išteklius prieš jų naudojimą reikia detaliai išžvalgyti.

Visa informacija apie naudingųjų iškasenų išteklius – jų telkinius ir perspektyvius plotus kaupiama Valstybinės geologinės informacinės sistemos (VGIS) duomenų bazėje, kurios tvarkytojas – Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos (toliau – Lietuvos geologijos tarnyba).

Leidimus tirti žemės gelmes išduoda Lietuvos geologijos tarnyba. Visų rūšių žemės gelmių tyrimai turi būti registruojami Lietuvos geologijos tarnyboje jos nustatyta tvarka, išskyrus netiesioginius tyrimus, atliekamus ne valstybės lėšomis.

Registruojamų žemės gelmių tyrimų vieta arba plotas turi būti suderinti su žemės savininkais ir naudotojais. Prieš pradėdamas tiesioginį žemės gelmių tyrimą, leidimo turėtojas apie tai turi pranešti vietos savivaldybės vykdomajai institucijai, kurios teritorijoje numatomi tyrimai.

Leidimus naudoti žemės gelmių išteklius išduoda:

1. Vyriausybė arba jos įgaliota institucija:
   1) naudoti angliavandenilių, metalų, vertingųjų mineralų, monomineralinio kvarcinio smėlio išteklius;
   2) naudoti natūralias žemės gelmių ertmes pramoninėms atliekoms laidoti (išskyrus radioaktyviąsias ir toksiškas medžiagas);
   3) įrengti ir naudoti dirbtines žemės gelmių ertmes radioaktyviosioms ir toksiškoms medžiagoms laikyti;
   4) naudoti natūralias žemės gelmių ertmes naftai, dujoms ar kitoms medžiagoms laikyti.
2. Aplinkos ministerija – leidimus naudoti geriamąjį gėlą ir gamybinį požeminį vandenį bei žemės gelmių šiluminę energiją.
3. Lietuvos geologijos tarnyba – leidimus naudoti klinčių, dolomito, kreidos mergelio, opokos, gipso, anhidrito, akmens druskos, molio, smėlio, žvyro, sapropelio, durpių išteklius.

Žemės savininkas ar naudotojas nuosavybės teise priklausančiame, suteiktame naudoti ar nuomojamame žemės sklype savo ūkio reikmėms (ne pardavimui) turi teisę be leidimo naudoti žemės gelmių išteklius kitų įstatymų bei teisės aktų nustatyta tvarka.

Norint eksploatuoti žemės gelmes (išskyrus požeminį geriamąjį gėlą ir gamybinį vandenį, šiluminę energiją arba kai žemės gelmių išteklius žemės savininkas ar naudotojas numato naudoti savo ūkio reikmėms), reikalinga parengti žemės gelmių išteklių arba ertmių naudojimo projektą.

Naudojimo projekte turi būti numatyta:

1) išteklių naudojimo būdas ir priemonės;
2) žemės rekultivavimo ir būtinos kitų aplinkos elementų atkūrimo priemonės;
3) išteklių naudojimo metu pažeistos žemės rekultivavimo ir žemės gelmių išteklių, likusių telkinyje, apsaugos nuo išsekimo ir kokybės blogėjimo priemonės, kai laikinai ar visiškai nutraukiamas jų naudojimas.

Naudojimo projektas turi būti suderintas su savivaldybės administracijos direktoriumi, apskrities viršininku ir Valstybine darbo inspekcija. Projektą tvirtina Aplinkos ministerija arba jos įgaliota institucija.

Išduodant leidimą, jo priedas yra naudojimo sutartis, kurioje nurodytam terminui nustatomos naudingųjų iškasenų, požeminio pramoninio bei mineralinio vandens išteklių ir žemės gelmių ertmių naudojimo (arba žvalgybos, paieškos) konkrečiame objekte sąlygos.

Naudojimo sutartyje nurodoma:

1) sutarties galiojimo terminas;
2) išteklius aprobavusios įstaigos pavadinimas, dokumento numeris ir data;
3) aprobuotų išteklių kiekis ir jų likutis;
4) išteklių naudojimo paskirtis;
5) išteklių naudojimo ribos (skirtas, skiriamas kasybos sklypas, išteklių naudojimo gylis, eksploatacinis vandeningasis horizontas ir kita);
6) galimi išteklių gavybos kiekio apribojimai;
7) naudojimo projekto parengimo data;
8) gavybos apskaita, jos periodiškumas, ataskaitų pateikimas;
9) objekto pažeistų žemių rekultivavimas;
10) atsakomybė už išteklių apsaugą;
11) išteklių išbraukimo iš Žemės gelmių registro sąlygos;
12) naujo objekto naudojimo pradžia (ne vėliau kaip 5 metai nuo leidimo išdavimo dienos);
13) įsipareigojimas vykdyti žemės gelmių monitoringą ir kitos sąlygos;
14) ginčų sprendimas.

Žemės sklypas, reikalingas žemės gelmių ištekliams ar ertmėms naudoti, perkamas, paimamas visuomenės poreikiams ar išsinuomojamas Žemės įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

Leidimas naudoti (atlikti žvalgybą, paiešką) vertingųjų mineralų (gintaro ir kt.), monomineralinio kvarcinio smėlio, metalų rūdų išteklius, natūralias žemės gelmių ertmes pramoninėms atliekoms (išskyrus radioaktyviąsias ir toksiškas medžiagas) laidoti arba naftai, dujoms ir kitoms medžiagoms laikyti išduodamas konkurso būdu.

Leidimas naudoti klinčių, dolomito, kreidos mergelio, opokos, gipso, anhidrito, akmens druskos, molio, smėlio, žvyro, sapropelio, durpių, požeminio pramoninio bei mineralinio vandens išteklius išduodamas be konkurso.

2004 metais Lietuvoje buvo šie naudingųjų iškasenų telkinių kasybos sklypai, kurių naudojimui buvo gauti leidimas (iškasenos pavadinimas: sklypų skaičius – skirtas plotas, ha – pažeistas plotas, ha): žvyro ir smėlio – žvyro: 234 – 4915 – 2157; smėlio: 63 – 723 – 365; molio: 12 – 448 – 194; dolomitų: 13 – 972 – 171; klinčių: 1 – 504 – 115; kvarcinio smėlio: 1 – 50 – 15; opokos, kreidos mergelio ir klinties tufo: 3 – 3 – 16. Durpėms eksploatuoti buvo skirtas 51 kasybos sklypas.

Iš jų vyksta gavyba 6984 ha plote, užleista – 2851 ha, nenaudojamas plotas – 2223 ha, ruošiamasi naudojimui – 1243 ha, leista žvalgyti – 371 ha.

Išnaudotų karjerų (be durpynų) rekultivavimo galimybės: į žemės ūkio naudmenas – 24 proc., į mišką – 68 proc., į vandens telkinius – 6 proc., panaudoti statyboms ir rekreacijai – 2 proc.

Už naudojamus valstybinius gamtos išteklius privalo būti mokami mokesčiai į valstybės biudžetą. Mokesčių tarifai nustatomi įstatymu [26]. Žemės naudotojai, ūkiniams reikalams (ne pardavimui) naudojantys statybinių medžiagų žaliavas ir vandenį, nuo mokesčio atleidžiami.

8. Žemės ir kito nekilnojamojo turto apmokestinimas

Privačios žemės savininkai moka **žemės mokestį**. Pagal Žemės mokesčio įstatymą [51] žemės mokesčio tarifas metams – 1,5 procento žemės kainos. Žemės kaina Vyriausybės nutarimu prilyginta jos vertei, apskaičiuotai pagal žemės reformai ir žemės privatizavimui taikomą žemės įvertinimo metodiką [68].

Žemės mokesčiu neapmokestinami bendrojo naudojimo keliai ir miško žemė, taip pat žemės sklypai, nuosavybės teise priklausantys užsienio valstybių diplomatinėms arba konsulinėms įstaigoms (pariteto pagrindais). Įstatymas numato mokesčio lengvatas už žemę su aplinkosauginiais apribojimais. Nuo žemės mokesčio gali būti atleidžiami pensininkai ir nepilnamečiai, kai šių savininkų šeimose nėra darbingų asmenų ir jiems priklausančio žemės sklypo dydis neviršija savivaldybės tarybos nustatyto neapmokestinamo dydžio. Žemės mokesčio nereikia mokėti savininkams, jei žemės mokestis už visus sklypus neviršija 5 litų.

Žemės mokestis mokamas į savivaldybės, kurioje yra apmokestintas žemės sklypas, biudžetą. Informaciją apie žemės savininkus, jiems nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus bei jų vertę Valstybinei mokesčių inspekcijai pateikia Registrų centras.

Valstybinės žemės naudotojai (išskyrus naudojančius žemę panaudos pagrindais) moka žemės nuomos mokestį. Valstybinės žemės nuomos tarifas metams yra ne mažiau kaip 1,5 proc. ir ne daugiau kaip 4 proc. žemės vertės, kuri apskaičiuojama pagal tą pačią metodiką, kaip ir privačiai žemei. Konkretų žemės nuomos mokesčio tarifą nustato savivaldybių tarybos. Jos turi teisę savo biudžeto sąskaita mažinti žemės mokestį ar visai nuo jo atleisti. Žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą tvarka nustatyta Vyriausybės nutarimu (2003 11 10, Nr. 1387). Valstybinės žemės nuomos mokestis mokamas į atitinkamos savivaldybės biudžetą.

Žemės nuomos mokestis apskaičiuojamas panaudojant Nekilnojamojo turto registro duomenis apie įregistruotų valstybinės žemės sklypų vertę bei sudarytas ir įregistruotas nuomos sutartis. Taip pat panaudojami Žemėtvarkos skyrių pateikti

Registrų centrui duomenys apie žemės sklypus ir jų naudotojus, kurie naudoja valstybinę žemę pagal trumpalaikės nuomos sutartis arba kuriems žemė buvo suteikta naudotis teisės aktų nustatyta tvarka (asmeninio ūkio žemės sklypų, tarnybinių žemės dalų, sodų sklypų, namų valdų žemės sklypų naudotojai ir kt.). Duomenų reikalingų žemės apmokestinimui, parengimo ir teikimo tvarka nustatyta Vyriausybės nutarimu (2003 11 04, Nr. 133) patvirtintose Kadastro duomenų, kurių reikia nekilnojamojo turto mokesčiams apskaičiuoti ir kitiems tikslams, rengimo, teikimo ir atsiskaitymo už juos taisyklėse.

Pagal Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą [29] nekilnojamieji daiktai, už kuriuos reikia mokėti **nekilnojamojo turto mokestį**, yra ekonominei ar individualiai veiklai naudojamos patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai.

Ekonomine veikla laikoma veikla, kurią vykdant siekiama gauti bet kokių pajamų, išskyrus valstybės ir savivaldybių veiklą. Individuali veikla – tai savarankiška veikla, kuria versdamasis gyventojas siekia gauti pajamų ar kitokios ekonominės naudos per tęstinį laikotarpį.

Nekilnojamojo turto mokesčiu neapmokestinami statiniai, kurie naudojami žemės ūkio veiklai, švietimo, socialinės globos ir rūpybos bei kitai visuomenei naudingai veiklai. Taip pat šio mokesčio nereikia mokėti už fiziniams asmenims priklausančius gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinius (patalpas), žuvininkystės statinius, inžinerinius statinius, jeigu jie nėra ekonominei bei individualiai veiklai naudojamas nekilnojamasis turtas arba nėra neterminuotai ar ilgesniam kaip vieno mėnesio laikotarpiui perduoti naudotis juridiniams asmenims.

Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas – nuo 0,3 proc. iki 1 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Konkretų mokesčio tarifą nustato savivaldybės taryba. Apskaičiuojant statinių vertę, vadovaujamasi Vyriausybės nutarimu (2005 09 29, Nr. 1049) patvirtintomis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis. Nekilnojamojo turto (t. y. statinių ir patalpų) mokestine verte laikoma šio nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė, kuri nustatoma atlikus masinį vertinimą (ne rečiau kaip kas 5 metai) arba atkuriamosios vertės (kaštų) metodu, įvertinant fizinio nusidėvėjimo procentą. Šį vertinimą atlieka Registrų centras. Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, rengiami Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai, kuriuose verčių zonos atitinka nuo 2003 metų kasmet rengiamų Žemės verčių žemėlapių verčių zonas.

KLAUSIMAI IR UŽDUOTYS

1. Kokia Baltijos jūros dalis yra priskirta Lietuvos Respublikos teritorijai?
2. Kas tai yra pasienio juosta ir pasienio ruožas?
3. Kaip apibūdinti Nekilnojamąsias kultūros vertybes ir kultūros paveldo objektus?

4. Kas yra Nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų apsaugai rengiami specialieji planai ir koks šių objektų teritorijos naudojimo režimas?
5. Kokios sąlygos nustatytos Laisvųjų ekonominių zonų tvarkymui ir naudojimui?
6. Kaip apibūdinti valstybinės ir vietinės reikšmės kelius?
7. Kokie reikalavimai nustatyti geležinkelių kelių ir įrenginių apsaugai?
8. Kokie yra kelių juostų ir kelių apsaugos zonų pločiai?
9. Kokios yra miškų grupės ir kokie reikalavimai ūkininkavimui atskirų grupių miškuose?
10. Kokie reikalavimai nustatyti miškų būklei, naudojimui, atkūrimui bei apsaugai?
11. Kuriais atvejais reikalingi leidimai naudoti vandenį (vandens išteklius)?
12. Kokia yra leidimų tirti žemės gelmes ir naudoti žemės gelmių išteklius išdavimo tvarka?
13. Koks yra žemės gelmių išteklių naudojimo sutarties ir naudojimo projekto turinys?
14. Kaip organizuojamas žemės ir kito nekilnojamojo turto apmokestinimas?
15. Užduotis: Žemės savininko sodyba yra per 20–70 metrų nuo valstybinio magistralinio kelio. Kokius apribojimus reikia nustatyti formuojamo namų valdos žemės sklypo naudojimui ir disponavimui nekilnojamuoju turtu?

V SKYRIUS. NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į ŽEMĘ ATKŪRIMAS

1. Bendrosios nuostatos

Nuosavybės teisių į žemę atkūrimas yra žemės reformos darbų sudėtinė dalis. Atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę, pagrindinis valstybės žemės politikos siekis, kaip ir tarpukario laikotarpiu, buvo atlikti žemės reformą. Tačiau jos tikslai iš esmės skyrėsi: jeigu 1922 m. Žemės reformos įstatymas buvo skirtas ūkininkų ūkių stiprinimui ir kaimo žmonių aprūpinimui žeme, tai 1991 metais svarbiausias tikslas buvo nuosavybės teisių į žemę atkūrimas ir valstybinės žemės pardavimas reorganizuotiems žemės ūkio subjektams. 1922 m. balandžio 3 d. paskelbto Žemės reformos įstatymo tikslai: *„Įstatymas leidžiamas bežemiams ir mažažemiams žeme aprūpinti, žemės valdymui taip sutvarkyti, kad būtų tinkamos sąlygos žemės ūkiui ir visų pirma smulkiajam ir vidutiniajam ūkiui tarpti, ir suvalstybinti tiems žemės turtams, kuriuos valstybė gali tikslingiau naudoti ir saugoti, negu privatiniai asmenys“.* 1991 m. liepos 25 d. įsigaliojusio Žemės reformos įstatymo 2 straipsnio redakcija: *„Žemės reformos tikslai: įgyvendinti Lietuvos piliečių teisę į žemės nuosavybę, įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis grąžinant nusavintą žemę ir perkant ją; sudaryti teisines, organizacines ir ekonomines prielaidas plėtoti žemės ūkio gamybą laisvai pasirenkant ūkininkavimo formas“.* 1991 metais pradėtas ir žemės ūkio įmonių turto privatizavimas. Šiuos procesus buvo siekiama suderinti tarpusavyje, pertvarkant kolūkius ir valstybinius ūkius į ūkininkų ūkius ir žemės ūkio bendroves. Žemės ūkio paskirties žemę buvo galima grąžinti ar parduoti tik žemės ūkyje dirbantiems ar pasirengusiems ūkininkauti asmenims. Tačiau jau 1997 metų pradžioje žemės reformos vykdymas buvo sustabdytas. Po to įstatymuose iš esmės pakeista žemės reformos kryptis.

1997 m. liepos 2 d. priimto Žemės reformos įstatymo 2 straipsnio 2002 m. patikslinta redakcija: *„Žemės reformos tikslai: užtikrinant gamtos išteklių apsaugą, įgyvendinti asmenų teisę į žemės nuosavybę bei naudojimą įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis grąžinant neteisėtai nusavintą žemę, perduodant ar suteikiant neatlygintinai nuosavybėn bei parduodant pageidaujantiems ją pirkti, išnuomojant ar suteikiant naudotis valstybinę žemę; sudaryti teisines ir ekonomines prielaidas žemės rinkai plėtotis, įgyvendinti socialinį teisingumą privatizuojant valstybinę žemę“.* Tokiu būdu, žemė jau traktuojama tik kaip rinkos objektas, o žemės reforma nesiejama su naujų ūkinių struktūrų, pagrįstų privačia žemės ir kitų gamybos priemonių nuosavybe, formavimu. Pertvarkytuose įstatymuose dominuoja turėtos iki 1940 metų nuosavybės gerbimas. Po 1997 metų pretendentams į nuosavybės teisių atkūrimą suteiktas prioritetas gauti valstybinę žemę prieš ją naudojančius ūkinei veiklai kaimo vietovėje asmenis (išskyrus asmeninio ūkio žemės naudotojus, kurių teises privatizuoti jiems skirtą žemę apgynė Konstitucinis teismas). Atsisakyta

daugelio apribojimų žemės grąžinimui, kurie iki tol buvo nustatyti tikintis žemės reformos metu restruktūrizuoti žemės ūkį, sukurti konkurencingų ūkių žemėvaldas, ar išsaugoti (paliekant neprivatizuotas) vertingas teritorijas miestų plėtrai bei rekreacijai.

Bendras žemės plotas, kuriame vykdoma žemės reforma, – 4,4 mln. ha, iš jo prašoma gauti nuosavybėn atkuriant nuosavybės teises 3,4 mln. ha. Iki 2007 metų pradžios iš 3,6 mln. ha privačios žemės apie 3,2 mln. ha sudarė žemė, grąžinta natūra arba gauta kompensuojant valstybine žeme kitoje vietoje, 0,3 mln. ha – pirkta iš valstybės asmeninio ūkio žemė ir tik 0,1 mln. ha – kita pirkta iš valstybės žemė, reikalinga žemės ūkio veiklai plėtoti.

Nagrinėjant žemės santykių pertvarkymo teisinius aspektus, būtina žinoti įstatymus ir kitus teisės aktus, kuriais buvo keičiama žemės reformos vykdymo tvarka. Žemės reformos ekonominės pasekmės analizuotinos palyginant duomenis apie žemės naudojimą ir žemės ūkio gamybos būklę nuo žemės reformos pradžios iki šių dienų.

Žemės reformos vykdytojams tenka spręsti problemas arba teikti motyvuotus argumentus dėl buvusios privačios žemės grąžinimo sąlygų, kompensavimo už valstybės išperkamą (negrąžinamą buvusioje vietoje) turėtą žemę dydžio ir tvarkos, taip pat dėl valstybinės žemės apsaugos nuo iššvaistymo, kai ji privatizuojama pažeidžiant lygiavertiškumo principą ar visuomenės interesus. Žemės reformos procese dalyvavusių valstybės tarnautojų ir kitų asmenų veiksmai vertinami pagal tai, kiek parengti dokumentai ir priimti sprendimai atitinka darbus reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus.

Rengiant įstatymus ir teisinius išaiškinimus, vadovaujamasi **Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo** nutarimais. Svarbiausios šių nutarimų nuostatos žemės teisės klausimais (skliausteliuose nurodyta nutarimo priėmimo data):

„*Vertinant piliečio, kuris siekia atstatyti neteisėtai nutrauktas nuosavybės teises, statusą, esminę reikšmę turi tai, nuo kada jis įgyja teisę konkretų turtą valdyti, juo naudotis ir disponuoti. Iki turto grąžinimo ar atitinkamos kompensacijos išmokėjimo buvusio savininko subjektinės teisės į konkretų turtą dar nėra atstatytos. Įstatymas, kol nėra pritaikytas konkrečiam subjektui dėl konkretaus turto grąžinimo, pats savaime subjektinių teisių nesukuria. Esant tokiai situacijai, valstybės įgaliotos institucijos sprendimas grąžinti turtą natūra ar kompensuoti jį turi tokią juridinę reikšmę, kad tik nuo to momento buvęs savininkas įgyja savininko teises į tokį turtą*“ (1994 05 27).

„Nuosavybės teisių į žemę atstatymas nėra vienintelis agrarinės reformos tikslas, nes kartu turi būti garantuotas ir racionalus žemės naudojimas. Konstitucijos 47 ir 54 straipsniuose žemė traktuojama kaip visuotinė vertybė, turinti socialinę funkciją – tarnauti tautos gerovei. Visuomenei ne tas pats, kaip žemė naudojama, nes išsaugoti racionalų žemės naudojimą pagal paskirtį yra visuotinis poreikis. Todėl valstybės teisė reguliuoti nuosavybės teisių į žemę atstatymo sąlygas yra neišvengiama būtinybė“ (1995 03 08).

„Konstitucijos 23 straipsnio trečiojoje dalyje nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams suprantamas kaip kiekvienu atveju individualus įstatymų nustatyta tvarka priimamas sprendimas dėl privačioje nuosavybėje turimo turto paėmimo. Vykdant restituciją, žemės ar kito nekilnojamojo turto išpirkimas valstybės reikmėms iš piliečių, kuriems atstatomos nuosavybės teisės, yra kiek kitokio pobūdžio teisės aktas. Šiems asmenims priklausiusį turtą faktiškai valdo valstybė. Kol atitinkamos valstybės institucijos nėra priėmusios sprendimo dėl nuosavybės teisių atstatymo, tokie asmenys realiai neturi subjektinių teisių į turėtąjį turtą, todėl negali tiesiogiai pasinaudoti konstitucine nuosavybės teisių garantija. Konstitucinis teismas 1994 m. gegužės 27 d. nutarime konstatavo, kad jei nėra galimybės išlikusio turto grąžinti natūra, teisinga kompensacija taip pat užtikrina nuosavybės teisių atstatymą. Kartu Konstitucinis teismas pažymi, kad valstybės išperkamo turto kompensavimo teisinį reguliavimą, be kitų veiksnių, sąlygojo ir ribotos materialinės finansinės valstybės galimybės. Kai valstybė įstatymu priima atitinkamą įsipareigojimą, jis turi būti paremtas materialiniais ir finansiniais ištekliais, kitaip įstatymas tampa neveiksmingas. Todėl atsižvelgiant į valstybės galimybes gali būti nustatyti atitinkami kompensacijų už valstybės išperkamą turtą dydžiai. Beje, visų visuomenės narių lygiateisiškumo kontekste reikšminga yra tai, kad įstatymu prisiimta prievolė mokėti tam tikrai asmenų kategorijai atitinkamas kompensacijas už valstybės išperkamą turtą iš esmės tenka kitiems visuomenės nariams“ (1998 06 18).

2. Nuosavybės teisių į žemę atkūrimui reikalingi dokumentai

Nuosavybės teisės į žemę ir kitą išlikusį nekilnojamąjį turtą [32] gali būti atkuriamos šiems Lietuvos Respublikos piliečiams:

1) turto savininkui;
2) asmenims, kuriems miręs turto savininkas testamentu paliko savo turtą, nepaisant to, kad testamente nėra duomenų apie žemės ar kito nekilnojamojo turto palikimo faktą, o šiems mirus, – jų sutuoktiniui, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams) ar šių asmenų sutuoktiniui bei vaikams;
3) turto savininko, kuris mirė ir nepaliko testamento ar okupacijos metais (1939–1990 metais) emigravo į užsienį ir ten, netekdamas Lietuvos Respublikos pilietybės, priėmė kitos šalies pilietybę, sutuoktiniui, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams), jei šie asmenys yra Lietuvos Respublikos piliečiai, – į jiems tenkančią išlikusio nekilnojamojo turto dalį;
4) turto savininko vaiko (įvaikio), kuris yra miręs, sutuoktiniui, vaikams (įvaikiams) – į mirusiajam tenkančią išlikusio nekilnojamojo turto dalį;
5) asmenims, kuriems turtas perleistas nesilaikant įstatymo nustatytos formos ir tvarkos testamentu (naminiu testamentu) arba sutartimis (pirkimo – pardavimo, dovanojimo ar kitokiu rašytiniu dokumentu), taip pat asme-

nims, kuriems nuosavybės teisių perėmėjai testamentu paliko turtą. Norintys atkurti nuosavybės teises piliečiai turi kreiptis į teismą dėl juridinę reikšmę turinčio fakto nustatymo.

Jeigu 1, 2, 3, 4 punktuose nurodyti asmenys, kurie nustatytu laiku buvo padavę prašymus atkurti nuosavybės teises, yra mirę, nuosavybės teisės atkuriamos mirusiojo vardu ir perduodamos įpėdiniui, jeigu šis yra Lietuvos Respublikos pilietis.

Nurodyti asmenys teisę atkurti nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą iki 2001 m. gruodžio 31 d. galėjo perleisti notariškai patvirtinta sutartimi savo vaikams (įvaikiams), tėvams (įtėviams), sutuoktiniui bei vaikaičiams, jeigu šie yra Lietuvos Respublikos piliečiai. Neatsižvelgiant į piliečių, kurie pagal sutartį dėl teisės perleidimo įgijo teisę atkurti nuosavybės teises į miesto žemę, skaičių, šios teisės jiems atkuriamos tokiomis pat sąlygomis ir tvarka, kaip jos būtų atkuriamos šių teisių perleidėjui.

Visi asmenys, kuriems galėjo būti atkurtos nuosavybės teisės į žemę, prašymus dėl nuosavybės teisių atkūrimo galėjo paduoti **iki 2001 m. gruodžio 31 d**.; praleidusieji šį terminą, neteko teisių į nuosavybės teisių atkūrimą. Tačiau piliečiams, praleidusiems nustatytą terminą dėl priežasčių, kurias teismas pripažįsta svarbiomis, praleistas terminas gali būti atnaujinamas. Šiems asmenims turėta žemė, kuri jau yra privatizuota arba kurioje suprojektuoti žemės sklypai atkurti nuosavybės teises kitiems asmenims, perduodant neatlygintinai lygiaverčiu plotu, natūra negrąžinama (t. y. priskiriama valstybės išperkamai žemei).

Prie prašymų pridedami dokumentai, patvirtinantys buvusių savininkų nuosavybės teises į žemę, taip pat giminystės ryšį patvirtinantys dokumentai ir pretendentų susitarimai.

Nuosavybės teises patvirtinantys dokumentai yra išrašai iš hipotekos knygų, o jeigu šių nėra – turto perleidimo sutartys, teismų sprendimai, turto nacionalizavimo aktai, taip pat valstybinių archyvų išduoti pažymėjimai ir piliečių turimi dokumentai, nurodantys savininko nuosavybės teisėmis turėtą turtą, ir testamentai. Be to, nuosavybės teises patvirtinančiais dokumentais, nepriklausomai nuo jų išdavimo (sudarymo) datos, yra [66]:

1) žemės perleidimo aktai ar sutartys, ištraukos iš kaimų ir dvarų žemės išskirstymo viensėdžiais projektų planų, Kauno notarinio archyvo apskričių notarų pripažinimo aktų knygų ankstesnieji įrašai, hipotekos įstaigų pripažinimo aktų knygų ankstesnieji išrašai, teismų sprendimai, notarų patvirtinti testamentai, išrašai iš notarų aktų knygų ir kiti piliečių išsaugoti dokumentai, jeigu juos išdavė Lietuvos Respublikos įstaigos, tvarkiusios žemės reformos, turto apskaitos ir padalijimo reikalus, taip pat valstybinių archyvų pažymėjimai, nuorašai bei išrašai.

Valstybinių archyvų pažymėjimams prilyginami ir iš valstybinių archyvų gauti bei buvusioms agrarinės reformos tarnyboms ir kitoms žemės reformą vykdančioms institucijoms pateikti įvairių dokumentų – kaimų skirstymo viensėdžiais,

dvarų parceliavimo, žemės dalijimo ir kitų žemės nuosavybę patvirtinančių planų, apskričių žemės rūšiavimo komisijų sudarytų sąrašų, kurių reikia žemei apmokestinti pagal rūšis, arba žemės tyrimo žiniaraščių, Žemės tvarkymo departamento kaimų skirstymo viensėdžiais, žemės tvarkymo projektų pateikimo protokolų, apskričių žemės ūkio komisijų nutarimų arba suvestinių apie žemės paėmimą 1940 metais į valstybinį žemės fondą, valsčių savivaldybių pateiktų apskričių žemės ūkio komisijoms ūkių sąrašų, turto nacionalizavimo aktų nuorašai bei išrašai, kiti Vyriausybės nutarimuose (1993 05 20, Nr. 349 ir 1993 06 10, Nr. 407) nurodyti dokumentai;

2) įstatymų nustatyta tvarka sudaryti testamentai, nors juose ir nebūtų duomenų apie žemės ar kito nekilnojamojo turto palikimo faktą, jeigu testatorius mirė iki įstatymo "Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų" įsigaliojimo dienos (1991 m. rugpjūčio 1 d.). Jeigu yra keli to paties turto savininko testamentai, nuosavybės teisės atkuriamos pagal vėliausiai sudarytą testamentą.

Giminystės ryšį patvirtinančiais dokumentais laikomi gimimo liudijimai, santuokos liudijimai, savininko ar jo vaikų mirties liudijimai, o jų nesant – išrašai iš bažnyčios dokumentų. Nereikia pateikti mirties faktą patvirtinančio dokumento, jeigu asmenys buvo gimę iki 1897 metų.

Prie prašymo taip pat gali būti pridėtas piliečių susitarimas, nurodantis, į kurias to paties turto dalis jie pageidauja atkurti nuosavybės teises. Šiuo atveju piliečių parašai turi būti patvirtinti notariškai.

Nuosavybės teises ir giminystės ryšį patvirtinančius dokumentus piliečiai turėjo pateikti ne vėliau kaip **iki 2003 m. gruodžio 31 dienos.**

Piliečių prašymai pateikiami Žemėtvarkos skyrių vadovams arba savivaldybių teritorijoje dirbantiems šių skyrių darbuotojams pagal žemės valdos buvimo vietą.

Sprendimus dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo priima apskričių viršininkai.

Nuosavybės teisės atkuriamos į savininko turėtą žemę, bet ne didesnio kaip 150 ha ploto, įskaitant miškus ir vandens telkinius.

Nuosavybės teisių atkūrimo būdai:

1) žemės grąžinimas natūra;
2) žemės perdavimas lygiaverčiu plotu;
3) žemės suteikimas nuosavybėn neatlygintinai;
4) atlyginimas (išpirkimas) pinigais ir vertybiniais popieriais.

Nuosavybės teisės atkuriamos, grąžinant žemę natūra, tik jeigu žemė nėra priskirta valstybės išperkamai žemei ir jeigu pretendentas žemės grąžinimo toje vietoje pageidauja.

Kiti nuosavybės teisių atkūrimo būdai taikomi tik įstatymų nustatytomis sąlygomis ir tik pagal pretendentų prašymuose išreikštą valią dėl nuosavybės teisių

atkūrimo būdo, taip pat dėl jiems perduodamo arba suteikiamo žemės sklypo vietos. Gali būti kompensuojama pretendento naudojamu žemės sklypu prie jam nuosavybės teise priklausančio gyvenamojo namo ar kito pastato, suteiktos naudotis asmeninio ūkio žemės sklypais, taip pat žemės sklypais iš laisvo fondo valstybinės žemės. Laisvos žemės fondas – tai žemės, miško ir vandens telkinio plotai, kurie nepriskirti valstybės paimtai ir išperkamai žemei ir kurių susigrąžinti natūra piliečiai nepageidauja, taip pat žemės, miško ir vandens telkinio plotai, kurie lieka atkūrus nuosavybės teises į pagal įstatymą grąžintinus maksimalius žemės, miško ir vandens telkinio plotus.

Piliečiai, kuriems nepriimtas sprendimas dėl nuosavybės teisių atkūrimo, **iki 2003 m. balandžio 1 d.** galėjo pareikšti arba pakeisti valią dėl būdo, kuriuo atkuriamos nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą. Iki nurodytos datos nepateikus valios dėl nuosavybės teisių atkūrimo būdo, sprendimai priimami pagal paskutiniame prašyme nurodytą nuosavybės teisių atkūrimo būdą. Kai prašyme nurodytas nuosavybės teisių atkūrimo būdas nenumatytas Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme arba nurodytuoju būdu pagal šį įstatymą negalima atkurti nuosavybės teisių, prašymus nagrinėjančios institucijos privalėjo raštu iki 2003 m. kovo 1 d. pasiūlyti piliečiui kitus šiame įstatyme numatytus nuosavybės teisių atkūrimo būdus. Kai iki 2003 m. balandžio 1 d. pilietis nepareiškė valios dėl nuosavybės teisių atkūrimo būdo, nuosavybės teisės atkuriamos prašymus nagrinėjančios institucijos parinktu būdu.

3. Valstybės išperkama buvusi privati žemė

Valstybės išperkamai žemei priskiriama žemė, kuri yra:

1) užimta valstybės ir savivaldybės kelių; aerodromų (jų sąrašą ir žemės plotus tvirtina Vyriausybė); užimta karinių dalinių ir skirta valstybės sienos apsaugai (žemės plotus ir jų ribas tvirtina Vyriausybė); yra naudingųjų iškasenų naudojamų telkinių teritorijoje;
2) kaimo vietovėje ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtoje teritorijoje pagal įstatymus yra užimta: namų valdų (sodybų) sklypų; valstybinių įstaigų ir organizacijų bei visuomeninės paskirties pastatams ir įrenginiams (statomiems arba pastatytiems) eksploatuoti reikalingų sklypų, išskyrus poilsiaviečių pastatų ir statinių užimtus žemės sklypus; kitų visuomenės poreikiams naudojamų teritorijų (gatvių, aikščių, skverų, kapinių, vandenviečių, paplūdimių ir kt.); yra suteikta individualių gyvenamųjų namų statybai. Šių žemės sklypų (teritorijų) plotai ir ribos nustatomi žemėtvarkos projektuose;
3) iki 1995 m. birželio 1 d. buvo miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose ir pagal įstatymus nustatyta tvarka patvirtintuose detaliuosiuose planuose yra:

- užimta pastatams, statiniams ar įrenginiams (statomiems arba pastatytiems) eksploatuoti reikalingų žemės sklypų;
- užimta kitų naudojamų ar naujų infrastruktūros objektų – įvairių veiklos sričių, aptarnaujančių ūkį ir gyventojus, užtikrinančių krašto, gyventojų saugumą, gamtos ir kultūros vertybių apsaugą, komplekso (energetika, transportas, ryšiai, statyba, švietimas, sveikatos apsauga, rekreacija bei turizmas, gamtos ir kultūros vertybių apsauga bei atliekų sutvarkymas, krašto, civilinė ir priešgaisrinė sauga) teritorijų;
- žemės sklypai, numatomi naudoti: uostams ir jų įrenginiams, valstybiniams geležinkeliams, magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, svarbioms valstybinės reikšmės statyboms, bendroms gyventojų reikmėms, visuomeninei statybai bei rekreacijai; valstybinių geodezinių, gravimetrinių ir astronominių tinklų punktams įtvirtinti; gamtos, archeologijos ir istorijos kompleksų bei objektų apsaugos reikmėms; savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų komunalinio ūkio, socialinių, švietimo, kurortinio gydymo, rekreacijos, reabilitacijos, poilsio tikslams skirtų objektų, kurių svarbą vietos bendruomenei savo sprendimu pripažįsta savivaldybės taryba, eksploatacijai ir bendram (viešam) naudojimui;
- suplanuota įgyvendinti valstybei svarbius ekonominius projektus, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė;
- žemės sklypai, numatomi perduoti individualiai statybai nuosavybėn neatlygintinai asmenims pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą, jeigu jie jau suprojektuoti grąžintinoje piliečiui žemėje;

4) užimta sodininkų bendrijų sodų;
5) yra valstybinių rezervatų, nacionalinių ir regioninių parkų rezervatų, Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje;
6) pagal įstatymus įsigyta privačion nuosavybėn;
7) pagal įstatymus suteikta ir naudojama gyventojų asmeniniam ūkiui, taip pat suteikta tarnybinėms daloms;
8) suteikta kaimo vietovėje mokslo ir mokymo, valstybinėms socialinės globos bei rūpybos įstaigoms; perduota valstybiniams specializuotiems sėklininkystės, veislininkystės ūkiams, specialiosios paskirties veislininkystės bendrovėms. Šios žemės naudotojų sąrašą ir jų naudojamų žemės sklypų dydžius nustato Vyriausybė;
9) yra su įrengtais tvenkiniais, pramoninės žuvininkystės tvenkiniais (įskaitant užtvankos įrenginių užimtą žemę);
10) pagal įstatymus suteikta ir naudojama valstiečių ūkiui, jeigu šią žemę jos naudotojui buvo leista pirkti ir už ją sumokėti pinigai ar valstybės vienkartinės išmokos;

11) yra valstybinių parkų ir valstybinių draustinių teritorijose, ypač vertingose ekologiniu, archeologiniu ir rekreaciniu požiūriais. Šių teritorijų ribas nustato Aplinkos ministerija, suderinusi su savivaldybės administracija ir apskrities viršininku;
12) užimta gyvenamųjų namų, jų dalių, butų, kurie pagal įstatymą priskirti valstybės išperkamiems;
13) Vyriausybės nutarimais priskirta valstybinės reikšmės vandens telkiniams;
14) Vyriausybės nutarimais priskirta valstybinės reikšmės miškams;
15) priskirta miestų miškams, miestų sanitarinės apsaugos pirmajai zonai. Išvardytų miškų sąrašus su juose nurodytais miškų plotais tvirtina Vyriausybė;
16) priskirta miško genetiniams draustiniams, valstybiniams miško medelynams, valstybiniams miško daigynams ir miško sėklinėms plantacijoms;
17) priskirta miškų mokslinio tyrimo ir mokymo bei selekcinės sėklininkystės objektams. Šių miškų plotus tvirtina Vyriausybė;
18) tai valstybinės reikšmės miškai, esantys 7 km pločio juostoje nuo Baltijos jūros ir Kuršių marių.

Žemė, kurioje įveisti pramoniniai sodai, uogynai bei medelynai, piliečiams grąžinama natūra. Jeigu žemės savininkai pageidauja ir atsiskaito su naudotojais už medžius ir vaiskrūmius (nesusitarus kitaip), šios žemės naudotojai privalo ją palaisvinti per 3 metus. Sugrąžintos žemės savininkai su tos žemės naudotojais už medžius ir vaiskrūmius atsiskaito Vyriausybės nustatyta tvarka.

Kaimo vietovėje esanti žemė, kurią naudoja arba nuomoja fiziniai ar juridiniai asmenys nuosavybės teise turimiems pastatams ir statiniams (statomiems ar pastatytiems), taip pat poilsiaviečių pastatams ir statiniams (statomiems ar pastatytiems) eksploatuoti ir kuri pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 12 straipsnį nepriskirta valstybės išperkamai žemei, grąžinama natūra. Apskrities viršininkui priėmus sprendimą dėl nuosavybės teisių atkūrimo, teisės ir pareigos pagal valstybinės žemės nuomos sutartį pereina žemės savininkui, jeigu šalys nesutaria kitaip. Šių žemės sklypų plotai ir ribos nustatomi žemės reformos žemėtvarkos projektuose.

Žemė, kurioje nutiestos komunikacijos, arba esanti ištirtų naudingųjų iškasenų telkinių teritorijoje, taip pat esanti prie gyvulininkystės kompleksų su įrengtomis drėkinimo sistemomis, nėra priskirta valstybės išperkamai žemei ir gali būti grąžinama natūra, tačiau jai nustatomos atitinkamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, užtikrinančios šių objektų eksploatavimą, priežiūrą ir apsaugą.

Jeigu dalis turėtos žemės valdos priskirta valstybės išperkamai žemei, o likusioje dalyje lieka mažiau kaip 3 ha žemės ūkio naudmenų arba ūkį atkurti netikslinga, pretendentui pageidaujant, apskrities viršininko sprendimu už visą žemės valdą galima kompensuoti taip, kaip už valstybės išperkamą žemę.

4. Žemės grąžinimas natūra kaimo vietovėje

Žemė, kuri nėra priskirta valstybės išperkamai žemei, pretendentui pageidaujant, gali būti grąžinama natūra iki žemės reformos žemėtvarkos projekto parengimo.

Piliečiui pageidaujant susigrąžinti žemę natūra kaimo vietovėje, jeigu ji nėra priskirta valstybės išperkamai žemei, žemės reformos darbai vykdomi tokia tvarka [93]:

1) žemėtvarkos skyriaus darbuotojai seniūnijose parengia pažymą žemės reformos žemėtvarkos projektus rengiančios įmonės specialistui (projekto autoriui), patvirtinančią, kad yra visi reikiami dokumentai, leidžiantys pradėti rengti žemės reformos bylą nuosavybės teisėms atkurti;

2) jeigu pretendentas pageidauja atgauti žemę anksčiau, nei bus parengtas žemės reformos žemėtvarkos projektas, projekto autorius suformuoja plane grąžinamos natūra žemės valdos ribas, atsižvelgdamas į metodinius jų projektavimo reikalavimus. Po to žemės sklypas matuojamas ir ženklinamas vietovėje, dalyvaujant pretendentui, dabartiniam teisėtam šios žemės naudotojui (nuomininkui) ir gretimų žemės sklypų savininkams bei naudotojams. Parengiamas žemės sklypo paženklinimo-parodymo aktas, kurį pasirašo projekto autorius, Žemėtvarkos skyriaus specialistas ir dalyvavę kviestieji asmenys. Būsimam žemės savininkui (arba jo įgaliotam asmeniui) paaiškinama, kad savo parašu jis išreiškia sutikimą su suformuoto žemės sklypo ribomis, nustatytais žemės servitutais ir specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, taip pat yra supažindinamas su atsakomybe už riboženklių apsaugą. Prie akto pridedamas žemės sklypo abrisas. Lauko darbų metu turi būti patikslinama turima kartografinė medžiaga;

3) projekto autorius, koreguodamas parengia žemės sklypo planą, apskaičiuoja žemės sklypo plotą, sudaro žemės naudmenų eksplikaciją, apskaičiuoja vidutinį žemės ūkio naudmenų našumo balą, žemės sklypo kainą ir kitus kadastro duomenis, reikalingus žemės sklypo teisiniam registravimui. Parengtoje medžiagoje turi būti įrašyti ir reikiami veiklos apribojimai. Su medžiaga supažindinamas pretendentas, kuris ją suderina;

4) sukomplektuota byla perduodama Žemėtvarkos skyriui, kuris ją patikslina ir perduoda apskrities viršininkui sprendimui priimti. Pretendentas kviečiamas dalyvauti parengtų bylų svarstyme, kurį organizuoja apskrities viršininko administracijos žemės tvarkymo departamentas, ir turi suderinti apskrities viršininko sprendimo projektą;

5) priėmus apskrities viršininko sprendimą, Žemėtvarkos skyrius bylą perduoda Registrų centro teritoriniam padaliniui, kuris žemės sklypą teisiškai įregistruoja ir žemės savininkui parengia pažymėjimą apie jo žemės sklypo įregistravimą. Žemės sklypo ribos kartografuojamos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pagal žemėtvarkos byloje parengtą žemės sklypo planą. Planą turi būti patikrinęs Registrų centro regioninis GIS skyrius, tvarkantis Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapius. Po patikslinimo žemės sklypo plane įrašomas jo unikalus numeris;

6) žemės savininkas iš rajono žemėtvarkos skyriaus gauna apskrities viršininko sprendimą ir žemės sklypo planą.

Teisę naudoti grąžinamą natūra žemę jos savininkas įgyja žemės sklypo paženklinimo- parodymo akte nustatytomis sąlygomis (kai nėra teisėto šios žemės naudotojo, kuriam nutraukiama žemės nuomos sutartis – nuo žemės sklypo paženklinimo akto surašymo, kai jį pasirašo Žemėtvarkos skyriaus darbuotojas).

Piliečiui grąžinamos natūra žemės, miško plotą arba perduodamą neatlygintinai nuosavybėn lygiavertį turėtajam žemės, miško sklypui plotą įskaitomas tokio pat dydžio jo privatizuojamas namų valdos (išskyrus tas namų valdas, už kurias nustatytąja tvarka buvo įmokėtos įmokos) žemės sklypas ir jo naudojamas asmeniniam ūkiui žemės sklypas.

Piliečiams, kurie nepageidauja natūra susigrąžinti mišku apaugusios žemės, gali būti perduodamas neatlygintinai nuosavybėn lygiavertis miško plotas iš laisvo miško fondo, jeigu šie piliečiai gyvena apskrityje, kurioje yra perduodamas nuosavybėn miškas.

5. Nuosavybės teisių į žemę atkūrimas perduodant lygiaverčius žemės sklypus

Žemės reformos žemėtvarkos projektai rengiami, kai žemė yra kaimo vietovėje, arba tai teritorija, prijungta miestams po 1995 m. birželio 1 d. Maksimalus vieno projekto apimamas teritorijos plotas – kadastro vietovė, minimalus – vieno kaimo teritorija. Projektuose suformuojami žemės sklypai:

1) asmenims, kuriems žemė bus grąžinama natūra (jeigu šie darbai neatlikti iki projekto parengimo, 4 poskyryje nustatyta tvarka), taip pat į vienkiemius neišskirstytų kaimų teritorijose;

2) asmenims, kuriems žemė bus suteikiama nuosavybėn neatlygintinai vietoje kitur turėtos žemės. Prie šių asmenų prašymų turi būti pridėtos apskričių (kur buvo turėtoji žemė) viršininkų išvados apie piliečiui priklausančios žemės vertę ir dokumentus, kurių pagrindu jam gali būti atkurta nuosavybės teisė į žemę;

3) asmenims, kuriems bus parduodama laisvo fondo žemė, taip pat parduodama jų naudojama asmeninio ūkio žemė;

4) asmenims, kuriems bus nuomojama likusi neprivatizuota laisvo fondo žemė, taip pat jų naudojama asmeninio ūkio žemė.

Projekto autoriui Žemėtvarkos skyrius pateikia medžiagą apie prašymus padavusius pretendentus, kuriems galima projektuoti žemės sklypus. Be to, projekto autorius privalo gauti arba parengti šią pagalbinę kartografinę medžiagą:

1) turėtų žemės valdų planą (reikalingą tiksliam grąžintos natūra žemės sklypų vietos nustatymui);

2) asmeninio ūkio žemės suvestinį planą (reikalingą šios valstybės išperkamos, tačiau galimos privatizuoti jos naudotojams, žemės sklypų faktiškam išsidėstymui nustatyti);

3) valstybės išperkamos ir neprivatizuojamos žemės planą (reikalingą priimti projektinius sprendimus) su pažymėtais laisvo fondo žemės sklypais;

4) specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo arba ūkinės veiklos apribojimų planą, kurio pagrindu nustatomos suprojektuotų žemės sklypų specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

5) žemės vertinimo planą (kur įrašomas kiekvieno dirvožemio kontūrui nustatytas žemės ūkio naudmenų našumo balas), reikalingą suprojektuotų žemės sklypų vidutiniam našumo balui apskaičiuoti.

Teritoriją žemės reformos žemėtvarkos projektui rengti patvirtina apskrities viršininkas įsakymu, nurodydamas terminą, iki kada galima paduoti prašymus šioje teritorijoje gauti žemę (t.y. projektavimo darbų pradžios terminą) ir kada projektas turi būti pateiktas svarstyti bei tvirtinti. Šiuo įsakymu taip pat tvirtinamos pretendentų gauti žemę eilės, kurias suformuoja Žemėtvarkos skyrius, vadovaudamasis Žemės reformos įstatymo 10 straipsnio 1 dalimi. Šio įstatymo nuostatos reikalauja projektuoti žemės sklypus nustatyta eilės tvarka. Tai žemės sklypai, kurie:

1) sugrąžinami buvusiems savininkams arba pretendentams į turėtą nuosavybės teise žemę natūra;

2) suteikiami nuosavybėn neatlygintinai piliečiams, kurių šeimos po 1939 metų buvo įkeldintos į Lietuvos Respublikos teritoriją iš nuosavybės teise turėtų ūkių Lenkijos ir Vokietijos tuometinėse teritorijose, - tie žemės sklypai, į kuriuos šios šeimos buvo įkeldintos jų perkėlimo į Lietuvos Respubliką metu;

3) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiu turėtiesiems (padidinti iki 100 procentų) žemės sklypai tos apskrities teritorijoje piliečiams, kurie yra 1918–1920 m. nepriklausomybės kovų kariai savanoriai, pasipriešinimo (rezistencijos) dalyviai, politiniai kaliniai, tremtiniai, Vyčio Kryžiaus ordinu apdovanoti asmenys, taip pat jų sutuoktiniams, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams), jeigu jų norima susigrąžinti žemė patenka į asmeniniam ūkiui ar valstiečio ūkiui skirtą teritoriją ir šie sklypai yra toje apskrityje, kurioje buvo nuosavybės teise turėta žemė;

4) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai šiuo metu naudojamiems (padidinti iki 30 procentų) žemės sklypai piliečiams, sutinkantiems palaisvinti asmeniniam ūkiui ar valstiečio ūkiui naudojamą žemę, kurią pageidauja susigrąžinti natūra jos savininkai;

5) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai turėtiesiems (padidinti iki 30 procentų) žemės sklypai toje pat kadastrinėje vietovėje piliečiams, kurių norima susigrąžinti žemė patenka į asmeniniam ūkiui ar valstiečio ūkiui skirtą teritoriją;

6) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai turėtiesiems naudojami žemės sklypai šią žemę naudojantiems ūkininkams ar šią žemę naudojančių žemės ūkio bendrovių nariams, jeigu minėti ūkininkai ir bendrovės žemę naudojo ne mažiau kaip dvejus metus iki 1997 metų liepos mėn.

7) perduodami nuosavybėn neatlygintinai arba parduodami įstatymų nustatyta tvarka suteikti asmeniniam ūkiui žemės sklypai šiuos žemės sklypus naudojantiems asmenims;

8) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai turėtiesiems žemės sklypai, miškas ir vandens telkiniai piliečiams, gyvenantiems savivaldybės seniūnijos, kurioje yra perduodamas sklypas, teritorijoje, jeigu jų turėti žemė, miškas, vandens telkiniai priskirti valstybės išperkamiems pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą arba jeigu jų turėtas miškas ar vandens telkiniai neišliko, taip pat perduodami nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypai piliečiams, kurių šeimos po 1939 metų buvo įkeldintos į Lietuvos Respublikos teritoriją iš nuosavybės teise turėtų ūkių Lenkijos ir Vokietijos tuometinėse teritorijose ir gyvenantiems savivaldybės seniūnijos, kurioje yra perduodamas žemės sklypas, teritorijoje, jeigu jų žemės sklypai, į kuriuos šios šeimos buvo įkeldintos, priskirti valstybės išperkamai žemei;

9) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiu turėtiesiems žemės sklypai, miškas ir vandens telkiniai kitiems, šio straipsnio 1 dalies 8 punkte nenurodytiems, piliečiams, kurių turėti žemė, miškas, vandens telkiniai pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą priskirti valstybės išperkamiems arba kurių turėtas miškas ar vandens telkiniai neišliko; perduodami nuosavybėn neatlygintinai piliečiams, kurių šeimos po 1939 metų buvo įkeldintos į Lietuvos Respublikos teritoriją iš nuosavybės teise turėtų ūkių Lenkijos ir Vokietijos tuometinėse teritorijose, – tokio pat ploto žemės sklypai, kokius nuosavybės teise jie turėjo Lenkijos ir Vokietijos teritorijose, išskaičius tą žemės sklypo plotą, kurį jie gavo pagal šio straipsnio 1 dalies 2 ir 8 punktus, taip pat perduodami nuosavybėn neatlygintinai padidinti iki 100 procentų žemės sklypai piliečiams, kurie yra 1918-1920 m. nepriklausomybės kovų kariai savanoriai, pasipriešinimo (rezistencijos) dalyviai, politiniai kaliniai, tremtiniai, Vyčio Kryžiaus ordinu apdovanoti asmenys, taip pat jų sutuoktiniams, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams), jeigu jų norima natūra susigrąžinti žemė yra kitos apskrities teritorijoje ir užimta asmeninio ūkio ar valstiečio ūkio;

10) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai turėtiesiems žemės sklypai, miškas ir vandens telkiniai kitiems piliečiams;

11) parduodami žemės ūkio paskirties žemės sklypai asmenims, šiuose žemės sklypuose nuosavybės teise turintiems žemės ūkio veiklai naudojamus statinius ar įrenginius, kai jie reikalingi šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti;

12) parduodami žemės ūkio paskirties žemės sklypai valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę subjektams, ne mažiau, kaip metus naudojantiems šiuos žemės sklypus;

13) parduodami žemės ūkio paskirties žemės sklypai valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę subjektams, nuosavybės teise turintiems žemės sklypus, kurie ribojasi su parduodamu žemės sklypu. Kai tą patį žemės ūkio paskirties žemės sklypą pageidauja pirkti keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys, pirmenybė teikiama jauniesiems ūkininkams iki 40 metų amžiaus, Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka įregistravusiems ūkininko ūkį;

14) parduodami žemės ūkio paskirties žemės sklypai fiziniams asmenims iki 40 metų amžiaus, Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka įregistravusiems ūkininko ūkį ir naudoję ne mažesnį, nei 1 ha žemės sklypą žemės ūkio veiklai ne mažiau, kaip metus;

15) parduodami žemės ūkio paskirties žemės sklypai kitiems fiziniams asmenims, Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka įregistravusiems ūkininko ūkį, kurie neatitinka šios dalies 12, 13, 14 punktuose nustatytų reikalavimų, naudojantiems ne mažesnį, nei 1 ha žemės sklypą žemės ūkio veiklai ne mažiau, kaip metus;

16) parduodami žemės sklypai, išskyrus žemės ūkio paskirties žemės sklypus, fiziniams asmenims, gyvenantiems toje kadastrinėje vietovėje, arba asmenims, kurie toje kadastrinėje vietovėje įsigijo nuosavybėn gamybinius pastatus, šiems pastatams eksploatuoti reikalingi žemės sklypai;

17) parduodami aukcione žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

18) parduodami žemės sklypai, išskyrus žemės ūkio paskirties žemės sklypus, kitiems asmenims.

Kiekvienai pretendentų grupei organizuojami susirinkimai (prioriteto tvarka), kuriuose sprendžiama kuriuos žemės sklypus šie asmenys pasirenka ir sutinka, kad jie nurodytoje vietoje būtų projektuojami. Susirinkimuose svarstomi klausimai ir susirinkimų nutarimai protokoluojami.

Suformuotų žemės sklypų vietą ir ribas pretendentai turi suderinti raštiškai. Dėl įvairių priežasčių nesuderinę žemės sklypų arba atsisakę šio projekto teritorijoje gauti žemę asmenys į projekto dokumentus neįtraukiami.

Projektuojama nuomoti tik asmeninio ūkio žemės sklypus (kai jų nepageidaujama privatizuoti) arba likusią laisvo fondo žemę, kai po pakartotinio žemės reformos žemėtvarkos projekto parengimo nėra pageidaujančių į ją atsikelti kitur turėtą žemę arba ją pirkti iš valstybės.

Parengus projektą, jis suderinamas su valstybės institucijomis, kontroliuojančiomis aplinkos apsaugą, pasienio zonas, kultūros vertybių apsaugą, naudingųjų iškasenų apsaugą, miškų naudojimą. Po to projektas pateikiamas viešam visuomenės svarstymui. Apie tai informuojama vietinėje spaudoje, nurodant, kad projektas 2 savaites bus eksponuojamas seniūnijoje. Per tą laikotarpį su juo gali susipažinti visi suinteresuotieji asmenys ir pareikšti savo pastabas bei pretenzijas raštu. Po to organizuojamas projekto viešo svarstymo rezultatų aptarimas, į kurį kviečiami pretenzijas dėl projekto pareiškę asmenys, nesutikę su žemės sklypų išdėstymu pretendentai, projektą derinę ir pareiškę pastabas valstybės valdymo institucijų atstovai, savivaldybės atstovai. Susirinkimo metu projekto autorius paaiškina, kokiais norminiais dokumentais vadovaujantis buvo parengtas projektas ir kaip atsižvelgta į gautas pastabas bei pretenzijas. Taip pat apibūdinami suprojektuoti žemės servitutai, kitokie veiklos apribojimai ir bendrojo naudojimo kelių tinklas (neprivatizuotini keliai). Jeigu susirinkimas pritaria parengtam projektui, jis perduodamas apskrities viršininkui tvirtinti. Nepritariantys asmenys gali projekto sprendimus per 15 dienų apskųsti apskrities viršininkui. Apskrities viršininkas, pritaręs projektui, jį patvirtina įsakymu. Prie įsa-

kymo pridedami sąrašai asmenų, kuriems šiuo projektu suformuoti žemės sklypai, nurodant žemės plotą, sklypo numerį ir kitus duomenis.

Po žemės reformos žemėtvarkos projekto patvirtinimo projekto autorius dalyvaujant pretendentams ženklina vietovėje sklypų ribas ir surašo paženklinimo – parodymo aktus. Parengiami kiekvienos žemės valdos (žemės sklypo) dokumentai, reikalingi priimti sprendimus dėl žemės įteisinimo ir juos įregistruoti Nekilnojamojo turto registre (žemės sklypo planas, žemės vertės skaičiavimai, kadastro duomenys). Parengtos bylos perduodamos Žemėtvarkos skyriui.

Žemėtvarkos skyrius, gavęs bylas, teikia apskrities viršininkui duomenis, reikalingus priimti sprendimams:

- dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo, grąžinant žemę natūra;
- dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo, suteikiant nuosavybėn nustatyto ploto lygiavertį žemės sklypą;
- dėl nuosavybės teisių atkūrimo, žemę (jos dalį) išperkant;
- dėl leidimo parduoti valstybinę žemę (nurodant piliečius, žemės plotą ir kainą);
- dėl leidimo išnuomoti valstybinę žemę (nurodant asmenis ir žemės plotą).

Su asmenimis, kuriems leista žemę pirkti ar nuomoti iš valstybės, Žemėtvarkos skyrius sudaro valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ar valstybinės žemės nuomos sutartis.

Visi asmenys, žemę susigrąžinę, gavę nuosavybėn neatlygintinai, pirkę arba išsinuomoję iš valstybės, šiuos žemės sklypus ne vėliau kaip per 3 mėnesius turi įregistruoti Nekilnojamojo turto registre kartu su savo nuosavybės ar naudojimo teisių įregistravimu.

Atkuriant nuosavybės teises **valstybiniuose parkuose ir draustiniuose**, žemė perduodama neatlygintinai nuosavybėn lygiaverčiu turėtajam žemės sklypu piliečiams:

- kurių turėtoji šiuose parkuose ir draustiniuose žemė priskirta valstybės išperkamai žemei;
- šiose teritorijose naudojantiems žemę asmeniniam ūkiui,
- kurie patys, arba jų tėvai ar vaikai iki 2001 m. rugpjūčio 17 d. gyveno ir turėjo nuosavybės teise gyvenamuosius namus ar butus, jų dalis valstybiniame parke ir valstybiniame draustinyje bei su jais besiribojančiuose kaimuose ir miesteliuose (jeigu nors dalis kaimo ar miestelio teritorijos yra valstybinio parko ar draustinio teritorijoje arba jie turi bendrą ribą su valstybinio parko ar draustinio teritorijos ribomis), taip pat iki 2001 m. rugpjūčio 17 d. šiose teritorijose gyvenusiems piliečiams, kurių sutuoktiniai šiose saugomose teritorijose ar su jomis besiribojančiuose kaimuose ir miesteliuose turėjo gyvenamąjį namą ar butą, jų dalį. Jeigu žemė grąžinama bendrosios nuosavybės teise perduodant nuosavybę neatlygintinai, šios sąlygos taikomos visiems piliečiams, turintiems teisę į nuosavybės teisių atkūrimą.

Be to, valstybiniuose parkuose ir draustiniuose laisvos valstybinės žemės sklypai, besiribojantys su ūkininkams nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais, gali būti projektuojami ir perduodami šių ūkininkų nuosavybėn (atkuriant nuosavybės teises lygiaverčiu plotu).

Nemuno deltos regioniniame parke, taip pat Šilutės ir Pagėgių savivaldybėse atkurti nuosavybės teises, perduodant valstybinės žemės sklypus lygiaverčiu plotu nuosavybėn, galima tik šiose savivaldybėse gyvenantiems asmenims.

Visuose valstybiniuose parkuose ir draustiniuose, atkuriant nuosavybės teises į žemę, perduodami nuosavybėn žemės, miško sklypai ir vandens telkiniai formuojami neskaidant jų į dalis (išimtis taikoma tik asmeninio ūkio žemės sklypams).

Tais atvejais, kai į projektuojamą perduoti neatlygintinai nuosavybėn tą patį žemės sklypą pretenduoja keli asmenys, turintys vienodą pirmumo teisę, žemės sklypas perduodamas nuosavybėn neatlygintinai jį nuomojančiam piliečiui. Jeigu žemės sklypas, kurį pageidauja gauti nuosavybėn neatlygintinai keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys, nebuvo išnuomotas, žemės sklypas perduodamas nuosavybėn neatlygintinai tam asmeniui, kurio nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas ribojasi su perduodamu nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypu, o jeigu tokių asmenų yra keletas arba jų nėra, - asmeniui, kuris pirmiau pateikia prašymą perduoti nuosavybėn neatlygintinai lygiavertį žemės sklypą (išvadą dėl žemės sklypo perdavimo neatlygintinai nuosavybėn).

Grąžinant žemę natūra arba žemės sklypus perduodant nuosavybėn neatlygintinai piliečiams, nustatomi žemės servitutai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus.

Vandens telkiniai, išskyrus valstybinės reikšmės vidaus vandenis, priskirtus valstybės išperkamiems vandens telkiniams, grąžinami natūra piliečiui arba piliečiams bendrosios nuosavybės teise. Už neišlikusį vandens telkinį piliečiams gali būti atlyginama perduodant neatlygintinai nuosavybėn lygiavertį turėtajam vandens telkinio plotą.

Už vandens telkinius, priskirtus valstybinės reikšmės vidaus vandenims, piliečiams nuosavybės teisės atkuriamos atlyginant teisės aktų nustatytais būdais.

Teritorijose, kurios po 1995 metų birželio 1 dienos buvo priskirtos miestams, galimas tik žemės grąžinimas natūra ir naudojamos asmeninio ūkio žemės bei namų valdų žemės sklypų privatizavimas. Valstybinės žemės sklypų perduoti nuosavybėn lygiaverčiu plotu šiose teritorijose negalima.

6. Nuosavybės teisių atkūrimas į miestų žemę

Nuosavybės teisės į žemę, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusią miestams nustatytąja tvarka priskirtose teritorijose, atkuriamos [66]:

1) grąžinant natūra laisvą (neužstatytą) žemę turėtoje vietoje piliečiui ar piliečiams bendrosios nuosavybės teise, taip pat piliečiui, nuosavybės teise turinčiam pastatus, jo naudojamą teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų ribų žemės

sklypą, išskyrus žemę, priskirtą valstybės išperkamai žemei, ir žemę, kurios susigrąžinti turėtoje vietoje pilietis nepageidauja;

2) perduodant neatlygintinai nuosavybėn piliečiams, turintiems nuosavybės teise gyvenamuosius namus ar kitus pastatus, ne jų nuosavybės teise turėtoje žemėje, jų naudojamą teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų ribų žemės sklypą prie šių statinių arba teritorijų planavimo dokumentuose numatytą jų naudojamą žemės sklypą kitai paskirčiai (daržui, sodui ir kitai veiklai), išskyrus Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją, bet ne didesnį kaip 0,2 hektaro Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone ir ne didesnį kaip 0,3 hektaro kituose miestuose. Šių perduodamų neatlygintinai nuosavybėn naudojamų žemės sklypų plotu yra atitinkamai mažinamas grąžinamos natūra ar išperkamos žemės plotas;

3) perduodant neatlygintinai nuosavybėn piliečiui naują Vyriausybės nustatyta tvarka įrengtą arba neįrengtą žemės sklypą, Vyriausybei patvirtinus jo dydį tame mieste, kuriame buvo turėtoji žemė, išskyrus Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją, arba piliečių pageidavimu – mieste, kuriame jie gyvena (išskyrus 2 punkte nurodytus miestus ir Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją). Miestų teritorijų dalyse, kurios įrašytos į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą (kultūrinių vietovių sąrašą), nauji žemės sklypai individualiai statybai ir kitai paskirčiai nuosavybėn neperduodami (išskyrus tuos atvejus, kai šioje teritorijoje pagal teritorijų planavimo dokumentus piliečiui nuosavybės teise turėtoje žemėje numatoma individuali statyba).

Neatlygintinai nuosavybėn perduodami naudojami žemės sklypai tik tiems asmenims, kuriems šiose miestų teritorijų dalyse nuosavybės teise priklauso gyvenamieji namai arba kiti pastatai. Jeigu pilietis atsisako jam perduodamo neatlygintinai nuosavybėn naujo įrengto arba neįrengto (pasirinktinai) žemės sklypo individualiai statybai, jam kompensuojama (jo pageidavimu) vidutinė Vyriausybės nustatyto dydžio žemės sklypo tame mieste vertės pinigų suma.

Grąžinamos natūra laisvos (neužstatytos) žemės plotas sumažinamas iki 1 hektaro žemės sklypo dydžio, jeigu jame yra iki 2002 m. balandžio 19 d. pagal detaliuosius planus suformuoti žemės sklypai, perduodami neatlygintinai piliečiams individualiai statybai ir jų negalima suprojektuoti kitose miesto teritorijose dėl laisvos (neužstatytos) žemės šiame mieste stokos. Grąžinant piliečiams žemę natūra tokiose teritorijose, pilietis turi teisę buvusioje žemės valdoje pasirinkti pageidaujamą grąžintino žemės sklypo vietą.

Kai prie statinių esantis naudojamas žemės sklypas yra nuosavybės teise turėtoje žemėje ir yra didesnis kaip 0,2 arba 0,3 hektaro, piliečio pageidavimu jam grąžinamas natūra šis didesnis prie statinių naudojamo žemės sklypo plotas, taip pat prie šio naudojamo žemės sklypo išlikę savininko turėtas laisvas (neužstatytas) žemės sklypo plotas. Kai yra keli piliečiai, turintys teisę atkurti nuosavybės teises į šią žemę, - jų pageidavimu neatlygintinai bendrojon arba šių statinių savininko nuosavybėn perduodamas prie statinių naudojamo žemės sklypo išlikęs laisvos (neužstatytos) žemės sklypo plotas.

Grąžinama laisva (neužstatyta) žemė suformuojama atskirais žemės sklypais, turinčiais pagal miestų teritorijų bendruosius planus nustatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir, jeigu parengti detalieji planai, - pagal detaliuose planuose nustatytą teritorijos tvarkymo režimą.

Piliečiams perduodamo neatlygintinai nuosavybėn naujo žemės sklypo, esančio miesto teritorijai priskirtoje žemėje, dydį kiekviename mieste tvirtina Vyriausybė miesto ar rajono savivaldybės pasiūlymu. Minimalus perduodamo neatlygintinai nuosavybėn naujo žemės sklypo dydis – 0,04 hektaro (išskyrus nuosavybės teise turėtą mažesnį žemės sklypą). Maksimalus perduodamo neatlygintinai nuosavybėn žemės sklypo plotas turi būti ne didesnis kaip 0,2 hektaro 2 didžiuosiuose bei kurortiniuose miestuose ir ne didesnis kaip 0,3 hektaro kituose miestuose.

Piliečiams nauji žemės sklypai individualiai statybai ar kitai paskirčiai perduodami neatlygintinai nuosavybė šia eilės tvarka:

1) piliečiams – pasirinktoje jų turėtos žemės vietoje, kai šie sklypai toje vietovėje yra numatyti detaliajame plane;

2) piliečiams, kurie yra 1918-1920 metų nepriklausomybės kovų kariai savanoriai, pasipriešinimo (rezistencijos) dalyviai, politiniai kaliniai, tremtiniai ar Vyčio Kryžiaus ordinu apdovanoti asmenys, jų sutuoktiniai, tėvai (įtėviai), vaikai (įvaikiai), – pagal jų prašymų atkurti nuosavybės teises padavimo datą;

3) piliečiams, turintiems teisę į valstybės paramą pagal Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymą, taip pat piliečiams, iškeliamiems iš savininkams grąžintų gyvenamųjų namų ir piliečiams – buvusiems gyvenamųjų namų savininkams, kai jiems namai negrąžinami, – pagal jų prašymų atkurti nuosavybės teises padavimo datą;

4) kitiems piliečiams – pagal jų prašymų atkurti nuosavybės teises padavimo datą;

5) piliečiams, kurie atsisakė grąžinamos žemės turėtoje vietoje, – pagal jų prašymų atkurti nuosavybės teises padavimo datą.

Lygiaverčiai žemės sklypai suteikiami piliečiams tokia pat eilės tvarka ir tik po to, kai piliečiams bus suteikti nauji žemės sklypai individualiai statybai ar kitai paskirčiai.

Naujų žemės sklypų, perduodamų neatlygintinai piliečiams, eilę tvirtina apskričių viršininkai.

Pilietis turi teisę susipažinti su eilės sąrašu apskrities viršininko nustatyta tvarka.

Piliečiui atsisakius siūlomo žemės sklypo, šis sklypas siūlomas kitam piliečiui pagal patvirtintą eilę. Atsisakius siūlomo žemės sklypo, piliečiui išlieka pirmumo teisė ne daugiau kaip du kartus rinktis žemės sklypą kitoje detaliajame plane numatytoje vietoje. Pilietis, kuris iš viso tris kartus atsisako siūlomo žemės sklypo, įrašomas į eilę paskutiniuoju. Siūlomo žemės sklypo atsisakymas pateikiamas raštu išdėstant motyvus.

Apskrities viršininkas sprendimą atkurti nuosavybės teises į žemę, esančią miestuose, perduodant neatlygintinai nuosavybėn piliečiams, turintiems nuosavybės teise gyvenamuosius namus ar kitus pastatus, jų naudojamą žemės sklypą prie šių statinių, taip pat jų naudojamus žemės sklypus kitai paskirčiai (daržui, sodui ir kitoms panašioms reikmėms), priima gavęs savivaldybės administracijos direktoriaus pasiūlymą dėl piliečiui suteikiamo žemės sklypo ploto ir ribų, o sprendimą atkurti nuosavybės teises į žemę, esančią miestuose, perduodant neatlygintinai nuosavybėn piliečiui naują žemės sklypą individuliai statybai, taip pat daržui, sodui ar kitiems tikslams, priima pagal detalųjį teritorijos (kvartalo) planą, piliečiui pasirinkus žemės sklypą pagal nustatytąjį eiliškumą. Apskrities viršininkas sprendimą atkurti nuosavybės teises į žemę, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusią miestams nustatytąja tvarka priskirtose teritorijose, natūra priima pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus žemės sklypų planus.

Piliečių prašymus dėl nuosavybės teisių atkūrimo į miestuose esančią žemę nagrinėja Žemėtvarkos skyriai, vadovaudamiesi:

1) kadastro duomenimis apie piliečiams, pageidaujantiems atkurti nuosavybės teises į žemę ar mišką, nustatytąja tvarka suteiktus ir naudojamus žemės sklypus miestuose;
2) savivaldybės administracijos direktoriaus pateiktais individualiai statybai ir kitai paskirčiai suprojektuotų privatizuotinų žemės sklypų miestuose detaliaisiais planais;
3) savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintais žemės sklypų planais, kai piliečiams grąžinama natūra laisva (neužstatyta) žemė, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusi miestams nustatytąja tvarka priskirtose teritorijose.

Savivaldybės administracijos direktorius per mėnesį nuo Žemėtvarkos skyriaus prašymo pateikimo šiam skyriui pagal nustatytąja tvarka patvirtintus teritorijos detaliuosius planus pateikia informaciją kartografinėje medžiagoje apie laisvą (neužstatytą) žemę, kuri nepriskirta valstybės išperkamai žemei, o tuo atveju, kai teritorijos detalusis planas nepatvirtintas arba jo nėra, – apie detaliaisiais planais nesuplanuotas miesto teritorijas.

Žemėtvarkos skyrius, gavęs informaciją apie laisvą (neužstatytą) žemę, per mėnesį šioje kartografinėje medžiagoje pažymi turėtų žemės sklypų ribas, remdamasis turima (išlikusia) arba kartografuota planine medžiaga.

Turėtos žemės sklypo ribos kartografuojamos vadovaujantis Žemės ūkio ministerijos patvirtintais metodiniais nurodymais dėl žemės valdymo nuosavybės teisėmis faktą įrodančių papildomų dokumentų nagrinėjimo tvarkos (įsakymai: 1997 10 31, Nr. 634; 2003 10 31, Nr. 3D – 463).

Žemės sklypai nekartografuojami toje miesto teritorijos dalyje, kurioje buvo rėžinė sistema; čia nustatoma tik kaimo riba, plotas ir savininkų skaičius. Laisva (neužstatyta) žemė šioje teritorijoje grąžinama natūra piliečiams proporcingai likusiam grąžinti žemės plotui bendrosios nuosavybės teise, jeigu pretendentai nesusitaria kitaip.

Tais atvejais, kai piliečiai nesusitaria dėl natūra grąžinamos laisvos (neužstatytos) žemės dalių, apskrities viršininkas natūra grąžinamos žemės sklypo dalis nustato proporcingai kiekvienam bendraturčiui likusios grąžinti žemės plotui.

Jeigu nustatytos turėto žemės sklypo ribos pagal teritorijos detalųjį planą sutampa su jau suprojektuotomis žemės sklypo ribomis arba pagal teritorijos detalųjį planą suprojektuotas žemės sklypas yra piliečio turėtos žemės vietoje, šis žemės sklypas grąžinamas piliečiui ar piliečiams bendrosios nuosavybės teise. Jeigu į jau suprojektuotą pagal teritorijos detalųjį planą žemės sklypą (išskyrus jau suprojektuotus žemės sklypus individualiai statybai) patenka tik dalis turėtos žemės, piliečiui grąžinama nustatyta žemės sklypo dalis arba dalys, likusią žemės sklypo dalį suteikiant piliečiui nuosavybėn neatlygintinai pagal nustatytą eilę arba registruojant šį žemės sklypą bendrosios dalinės nuosavybės teise kartu su valstybe.

Žemėtvarkos skyrius, miesto nesuplanuotų arba jau suprojektuotų pagal teritorijos detaliuosius planus teritorijų kartografinėje medžiagoje pažymėjęs turėtų žemės sklypų ribas, pateikia ją savivaldybės administracijos direktoriui, išskyrus kartografinę medžiagą tos miesto teritorijos, kurioje buvo likusi rėžių sistema. Be to, pateikiamas piliečių rašytinis susitarimas dėl žemės sklypo dalių, įsigyjamų bendrosios dalinės nuosavybės teise. Ten, kur likusi rėžių sistema, nurodomos kartografuoto kaimo ribos, plotas ir piliečiams tenkančios proporcingai turėtajam žemės plotui žemės dalys. Pateikdamas šiuos dokumentus, Žemėtvarkos skyrius prašo savivaldybės administracijos direktoriaus:

1) suformuoti žemės sklypus, organizuoti jų kadastrinius matavimus (nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinates valstybinėje geodezinių koordinačių sistemoje) bei, atlikus žemės sklypo kadastrinius matavimus, patvirtinti parengtus žemės sklypų planus;
2) pasiūlyti žemės sklypų specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;
3) pasiūlyti urbanistinius – architektūrinius apribojimus ir sąlygas;
4) nustatyti žemės sklypų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį;
5) pateikti pasiūlymą dėl žemės servitutų nustatymo.

Savivaldybės administracijos direktorius, gavęs iš Žemėtvarkos skyriaus kartografinę medžiagą, kurioje pažymėtos savininko turėtų žemės sklypų ribos miesto nesuplanuotose teritorijose, savo įsakymu paskiria atsakingus savivaldybės administracijos valstybės tarnautojus natūra grąžinamos laisvos (neužstatytos) žemės sklypų riboms formuoti. Šios ribos formuojamos Žemėtvarkos skyriaus pateiktoje kartografinėje medžiagoje, atsižvelgus į savininko turėtos žemės ribas. Suformuoti žemės sklypai turi būti tinkami naudoti pagal bendrajame plane nustatytą paskirtį ir naudojimo būdą.

Suformavus natūra grąžinamos laisvos (neužstatytos) žemės sklypus miesto nesuplanuotose teritorijose ir teritorijose, kuriose yra parengti detalieji planai, žemės sklypų planai rengiami atlikus kadastrinius matavimus. Savivaldybės admi-

nistracijos direktorius organizuoja žemės sklypų formavimą ir kadastrinių matavimų rengimą bei patvirtina šių žemės sklypų planus ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo Žemėtvarkos skyriaus prašymo pateikimo dienos. Šie žemės sklypų planai kartu su kitais dokumentais (duomenimis) pateikiami Žemėtvarkos skyriui. Teritorijose, kuriose buvo rėžių sistema, minėti darbai turi būti atliekami ne vėliau kaip per 6 mėnesius.

Žemėtvarkos skyrius, gavęs iš savivaldybės administracijos direktoriaus dokumentus (duomenis):

1) pakviečia pretendentus susipažinti su savivaldybės administracijos direktoriaus pateiktais dokumentais (duomenimis);
2) parengia apskrities viršininko įsakymo dėl žemės servitutų nustatymo ir sprendimo dėl nuosavybės teisių atkūrimo į žemę projektus.

Grąžinant laisvą (neužstatytą) žemę natūra, kai detaliojo plano nėra, sprendime atkurti nuosavybės teises įrašoma sąlyga, kad norint plėtoti veiklą šiame žemės sklype, būtina parengti detalųjį planą Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka.

Sprendimas dėl nuosavybės teisių atkūrimo į miesto žemę turi būti priimami ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo žemės sklypų planų patvirtinimo ar žemės sklypo vietos suderinimo su pretendentu.

Apskrities viršininko administracija ne vėliau kaip prieš 10 dienų iki posėdžio, kuriame priimamas apskrities viršininko sprendimas dėl nuosavybės teisių atkūrimo, raštu praneša piliečiui posėdžio vietą ir laiką. Kai posėdyje pilietis nedalyvauja, sprendimą dėl nuosavybės teisių atkūrimo apskrities viršininkas priima savo nuožiūra.

7. Atlyginimas už valstybės išperkamą buvusią privačią žemę

Už valstybės išperkamą žemę, miškus ir vandens telkinius valstybė piliečiams atlygina šiais būdais:

1) perduodama lygiavertį žemės, miško ar vandens telkinio plotą. Už miesto teritorijoje esančią žemę (išskyrus už miesto teritorijoje turėtą mišką) mišku neatlyginama;

2) įstatymu panaikindama piliečio pinigines prievoles valstybei, atsiradusias po nekilnojamojo turto nusavinimo iki sprendimo dėl nuosavybės teisių atkūrimo dienos;

3) vertybiniais popieriais;

4) perduodama neatlygintinai nuosavybėn lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose ir kaimo vietovėse, kur buvo turėtoji žemė, taip pat lygiavertį turėtajam žemės sklypą prie nuosavybės teise turimų pastatų (nepriklausomai nuo turėtos žemės vietos). Vyriausybės nustatyta tvarka piliečio

pageidavimu lygiavertis turėtajam naujas žemės sklypas individuliai statybai gali būti perduotas neatlygintinai nuosavybėn kituose, negu buvo turėtas žemės sklypas, miestuose bei kaimo vietovėse, išskyrus Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Alytaus, Marijampolės, Druskininkų, Palangos, Birštono ir Neringos miestus;

5) pinigais – išpirkdama kaimo vietovėje žemę, mišką, išskyrus nurodytus atvejus, taip pat išskyrus atvejį, kai privačion nuosavybėn iš laisvos žemės fondo yra įsigyta žemė, kurios susigrąžinti piliečiai nepageidavo. Atlyginimo pinigais dydis apskrities viršininko sprendimu pagal Žemėtvarkos skyriaus išvadą padidinamas 15 procentų, jeigu išperkama žemė, į kurią nuosavybės teisės yra atkurtos arba atkuriamos piliečiams – 1918–1920 metų nepriklausomybės kovų kariams savanoriams, pasipriešinimo (rezistencijos) dalyviams, politiniams kaliniams, tremtiniams ar Vyčio Kryžiaus ordinu apdovanotiems asmenims, jų sutuoktiniams, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams), ir jeigu ta žemė yra priskirta valstybės išperkamai žemei ir naudojama asmeniniam arba valstiečių ūkiui, tarnybinėms daloms;

6) pinigais – išpirkdama žemę, kuri Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka buvo priskirta miestų teritorijoms nuo 1991 m. rugpjūčio 1 d. iki 1995 m. birželio 1 dienos;

7) pinigais – Lietuvos Respublikos piliečiams politiniams kaliniams ir tremtiniams, sugrįžusiems iš tremties po šio įstatymo įsigaliojimo ir nepageidaujantiems susigrąžinti žemės, miško ir vandens telkinių kaimo vietovėse natūra;

8) pinigais – piliečiams, atsisakiusiems jiems perduodamo neatlygintinai nuosavybėn naujo žemės sklypo individuliai statybai miestuose, kompensuojant Vyriausybės nustatyto dydžio žemės sklypo tame mieste vidutinės vertės sumą;

9) perduodama neatlygintinai nuosavybėn lygiavertį turėtajam vandens telkinį – už išperkamą arba neišlikusį vandens telkinį.

Valstybės išperkamos žemės vertė apskaičiuojama pagal Vyriausybės nutarimu [68] patvirtintą Valstybės išperkamos žemės, miško ir vandens telkinių vertės bei lygiavertiškumo nustatymo metodiką. Žemės, naudotos žemės ūkio ir miškų ūkio veiklai, vertė priklauso nuo jos rūšiavimo duomenų (žemės apmokestinimo tikslams) tarpukario laikotarpiu: 1 rūšies žemė įkainota 1700 Lt/ha, II rūšies – 1450 Lt/ha, III rūšies – 1050 Lt/ha, IV rūšies – 650 Lt/ha. Vidutinė neindeksuota šios žemės vertė yra apie 1000 Lt/ha, arba 1/3 mažesnė, nei grąžinamos natūra, perduodamos nuosavybėn ar valstybės parduodamos žemės vertė, apskaičiuota pagal kitą tuo pačiu Vyriausybės nutarimu patvirtintą metodiką, kadangi vertinant gaunamą žemę įvestas jos vertės padidėjimas dėl valstybės lėšomis atliktų melioracijos ir kitų žemės pagerinimo darbų. Jei žemė iki 1940 m. buvo naudojama kitai paskirčiai, neindeksuota valstybės išperkamos žemės vertė kaimo vietovėje – 3000 Lt/ha, miestuose – 6000 Lt/ha. Be to, miestų ribose esančiai žemei taikomas vertę didinantis koeficientas, kuris, priklausomai nuo miesto dydžio yra nuo 2 iki 8. Tai atitinka iki 1940 m. buvusį miestuose ir kaimo vietovėje parduodamos žemės kainos san-

tykį. Dabartinis žemės vertės padidėjimas, susidaręs dėl valstybės ir savivaldybių lėšomis atliktų žemės pagerinimo darbų, sukurtos infrastruktūros ir miesto įtakos gyventojų aptarnavimo sąlygų pagerinimui, į kompensuojamą vertę neįtrauktas.

Tai, kad valstybės išperkamos turėtos žemės vertės dydis negali būti skaičiuojamas tokiu pat principu, kaip šiuo metu paimant privačią žemę visuomenės poreikiams, pagrįsta Konstitucinio teismo nutarimų nuostatomis: *„Viena iš svarbių sąlygų atstatant nuosavybės teises yra ta, kad kompensuojant valstybės išperkamą turtą yra atskaitomos jo pagerinimo išlaidos. Konstitucinis Teismas šsiame nutarime jau argumentavo, kad turto pagerinimo išlaidų atskaitymas yra suderinamas su konstituciniais nuosavybės apsaugos reikalavimais. Kartu Konstitucinis Teismas pažymi, kad valstybės išperkamo turto kompensavimo teisinį reguliavimą be kitų veiksnių, sąlygojo ir ribotos materialinės finansinės valstybės galimybės. Todėl atsižvelgiant į valstybės galimybes gali būti nustatyti atitinkami kompensacijų už valstybės išperkamą turtą dydžiai.“* (1998 06 18); *„Pažymėtina, kad nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimas, taip pat ir tokiu būdu, kai yra mokama piniginė kompensacija už turtą, kuris yra valstybės išperkamas, negali būti tapatinamas su Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu nuosavybės paėmimu teisingai atlyginant – šių teisinių institutų prigimtis ir paskirtis yra skirtinga.“* (2005 08 23).

Kompensuojant už valstybės išperkamą žemę pinigais ar vertybiniais popieriais, apskaičiuota žemės vertė indeksuojama, dauginant iš 1,6.

Atkuriant nuosavybės teises piliečio pasirinktu atlyginimo būdu (išskyrus lygiaverčio turėtajam žemės, miško sklypo, vandens telkinio ar individualiai statybai skiriamo naujo žemės sklypo perdavimą neatlygintinai nuosavybėn), laikomasi šios tvarkos:

1) Žemėtvarkos skyriaus darbuotojai seniūnijose išnagrinėja piliečių prašymus, nuosavybės teisę ir giminystės ryšį patvirtinančius dokumentus, per mėnesį nuo atlyginimo būdo suderinimo su piliečiu parengia nuosavybės teisių atkūrimo bylą ir perduoda ją žemės reformos žemėtvarkos projektą rengiančiam specialistui;

2) žemės reformos žemėtvarkos projektą rengiantis specialistas pagal Vyriausybės patvirtintą žemės įvertinimo metodiką apskaičiuoja valstybės išperkamos žemės vertę bei parengia kitus reikiamus dokumentus ir pateikia juos apskrities viršininkui.

Sprendimą dėl nuosavybės teisių atkūrimo ne vėliau kaip per 30 dienų nuo jo priėmimo institucija įteikia pasirašytinai arba išsiunčia registruotu laišku su įteikimu suinteresuotam piliečiui.

Žemėtvarkos skyrių darbuotojai, organizuodami sprendimų įgyvendinimą, įrašo piliečius į atitinkamą eilę kompensacijai gauti (kai atlyginama pinigais), arba paaiškina jiems tvarką, kaip galima gauti kompensaciją valstybės vertybiniais popieriais.

Atlyginimo piliečiams už valstybės išperkamą žemę tvarka nustatyta Lietuvos Respublikos kompensacijų už valstybės išperkamą nekilnojamąjį turtą dydžio,

šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat garantijų ir lengvatų, numatytų Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatyme (1998 06 16, Nr. VIII-792) bei atitinkamame Vyriausybės nutarime (2002 07 12, Nr. 1130).

Apskaičiuojant kompensacijas Lietuvos Respublikos piliečiams 1918-1920 m. nepriklausomybės kovų kariams savanoriams, pasipriešinimo (rezistencijos) dalyviams, politiniams kaliniams, tremtiniams ir Vyčio Kryžiaus ordinu apdovanotiems asmenims, jų sutuoktiniams, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams), kuriems atkurtos arba atkuriamos nuosavybės teisės į žemę, priskirtą valstybės išperkamai žemei ir naudojamą asmeniniam arba valstiečių ūkiui, tarnybinėms daloms, apskrities viršininko sprendimu atlyginimo dydis pinigais padidinamas 15 procentų.

Atlyginant už valstybės išperkamą išlikusį nekilnojamąjį turtą valstybei nuosavybės teise priklausančiais vertybiniais popieriais (akcijomis), pagal piliečių prašymus ir pateiktus dokumentus, sprendimus dėl atlyginimo įmonių akcijomis priima valstybės įmonė Valstybės turto fondas. Valstybės turto fondas sudaro piliečių, kuriems atlyginama valstybei priklausančioms akcijoms, eilę – sąrašą ir jame nurodo: sprendimo dėl nuosavybės teisių atkūrimo priėmimo datą, jo gavimo datą, įmonės, kurių akcijas pilietis pageidauja gauti, pavadinimą, akcijų skaičių ir bendrą atlyginimui skiriamų akcijų vertę. Sąrašą tvirtina Valstybės turto fondo generalinis direktorius. Piliečiai arba jų įgalioti asmenys, gavę akcijų perdavimo ir priėmimo aktus, juos privalo pasirašyti per 30 kalendorinių dienų ir vieną egzempliorių grąžinti Valstybės turto fondui, kuris piliečio vardu atidaro vertybinių popierių sąskaitą ir joje įrašo piliečio nuosavybėn perleistas akcijas.

Iki 2006 m. buvo kompensuojama šių įmonių akcijomis: AB „Lietuvos telekomas“, AB „Lietuvos jūrų laivininkystė“, AB „Rytų skirstomieji tinklai“, AB „Vakarų skirstomieji tinklai“, AB „Lietuvos energija“ ir AB „Lietuvos elektrinė“.

KLAUSIMAI IR UŽDUOTYS

1. Kokiems asmenims gali būti atkurtos nuosavybės teisės į žemę?
2. Kokius dokumentus reikia pateikti norint priimti sprendimą atkurti nuosavybės teises į žemę?
3. Kokie yra nuosavybės teisių atkūrimo būdai ir procedūros?
4. Kaip apibūdinti žemės grąžinimo natūra kaimo vietovėje tvarką?
5. Kokie yra žemės, esančios miestams priskirtose teritorijose, grąžinimo natūra ypatumai?
6. Kokia žemė priskiriama valstybės išperkamai (negrąžintinai natūra) žemei?
7. Kaip vykdomas nuosavybės teisių atkūrimas perduodant lygiaverčius žemės sklypus kaimo vietovėje asmenims, nepageidaujantiems arba negalintiems žemės susigrąžinti natūra?

8. Kokia yra žemės sklypų suteikimo nuosavybėn tvarka miestuose, atkuriant nuosavybės teises į žemę?
9. Kokia yra atlyginimo už valstybės išperkamą žemę tvarka?
10. Kaip užtikrinamas Žemės reformos įstatyme nustatytas asmenų, pageidaujančių įsigyti žemę nuosavybėn, prašymų tenkinimo eiliškumas?
11. I užduotis: Pretendentas į buvusio savininko žemę pageidauja žemę grąžinti natūra, nors ji naudojama vietos gyventojų asmeniniam ūkiui. Kokius dokumentus, patvirtinančius šios žemės priskyrimą valstybės išperkamai žemei reikia turėti, ir kokiais atvejais žemę galima grąžinti prašymą pateikusiam piliečiui?
12. II užduotis: Kauno miesto savivaldybės teritorijoje sodybos savininkas naudoja 1,5 ha valstybinės žemės ir už ją moka nuomos mokestį. Iš šio ploto namų valda užima 0,1 ha, asmeniniam ūkiui apylinkės tarybos skirta žemė – 1,0 ha, laisvo fondo valstybinė žemė – 0,4 ha. Teritorija numatyta miesto gyvenamųjų kvartalų plėtrai. Sodybos savininko turėta privati žemė (2 ha) yra kitoje vietoje, užimta statiniais ir priskirta valstybės išperkamai žemei. Ar turi teisę sodybos savininkas gauti savo naudojamą žemę nuosavybėn neatlygintinai, atkuriant nuosavybės teises?

VI SKYRIUS. VALSTYBINĖS ŽEMĖS PARDAVIMAS IR NUOMA

1. Bendrosios nuostatos

Valstybinės žemės pardavimas. Valstybinė žemė kaimo vietovėje parduodama aukcione arba ne aukciono tvarka. **Ne aukciono tvarka** žemė parduodama Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme ir Žemės reformos įstatymo 10 straipsnyje nurodytiems asmenims, kuriems pagal jų prašymus pageidaujami įsigyti žemės sklypai buvo suformuoti rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus.

Valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono miestuose bei kaimo vietovėje ir šiais atvejais:

1) jeigu jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra pastatyti laikini statiniai, nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Valstybinės žemės sklypai parduodami tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą jų tiesioginę paskirtį;
2) jeigu teisės aktų nustatyta tvarka jie suteikti sodininkų bendrijoms, šių bendrijų nariams, taip pat mėgėjiško sodo teritorijoje esantys žemės sklypai – juos naudojantiems asmenims;
3) jeigu teisės aktų nustatyta tvarka jie suteikti individualiems gyvenamiesiems namams statyti miesto ir kaimo gyvenamosiose vietovėse ir už šiuos žemės sklypus nustatyta tvarka įmokėtos įmokos pinigais ar valstybės vienkartinėmis išmokomis;
4) jeigu jie įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir neviršija įstatymų ar Vyriausybės nustatyto dydžio – šių sklypų savininkams;
5) kitais įstatymų nustatytais atvejais.

Visais kitais atvejais valstybinė žemė gali būti parduodama tik aukcionuose.

Parduodamos valstybinės žemės kaina apskaičiuojama šiais būdais:

1. Pagal Vyriausybės patvirtintą Žemės įvertinimo metodiką [68] (išskyrus teisės aktų nustatytus atvejus, kai reikalaujama individualaus vertinimo):
   - mėgėjiškų sodų teritorijoje esantiems žemės sklypams;
   - namų valdų žemės sklypams;
   - garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų garažų bei individualių garažų žemės sklypams;
   - miško žemės sklypams, parduodamiems ne aukciono tvarka;

- žemės sklypams su vandens telkiniais, parduodamiems ne aukciono tvarka.

2. Pagal žemės verčių žemėlapius [95] (išskyrus teisės aktų nustatytus atvejus, kai reikalaujama individualaus vertinimo):
   - asmeniniam ūkiui suteiktiems ir naudojamiems žemės sklypams. Tačiau jeigu šių sklypų vertė apskaičiuota pagal žemės verčių žemėlapius, yra didesnė už šių žemės sklypų vertę, apskaičiuotą pagal Žemės įvertinimo metodiką, priimama pagal šią metodiką nustatyta žemės vertė;
   - žemės sklypams, suformuotiems prie žemės ūkio veiklai naudojamų statinių ir įrenginių;
   - aukcione parduodamiems žemės ūkio paskirties žemės sklypams (teisės aktų nustatytais atvejais);
   - kitos paskirties žemės sklypams (išskyrus nurodytus 1 ir 3 punktuose).
3. Pagal individualų žemės vertinimą atlikusių licencijuotų turto vertintojų išvadas:
   - žemės sklypams prie statinių ir įrenginių, kurie privatizuoti pagal Valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymą ir Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymą;
   - neužstatytiems žemės sklypams Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje ir Birštone, kurie parduodami aukcione, ir aukciono tvarka parduodamiems žemės sklypams kaimo vietovėje;
   - žemės sklypams, priskirtiems privatizuojamiems objektams;
   - teisės aktų nustatytais atvejais – žemės ūkio paskirties žemės sklypams, parduodamiems ne aukciono tvarka;
   - užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms parduodamiems žemės sklypams.

Parduodamų valstybinės žemės sklypų individualų verinimą organizuoja apskrities viršininko administracija. Pirkėjai, nesutinkantys su nustatyta žemės sklypo verte, gali užsisakyti individualų turto vertinimą savo lėšomis. Šiuo atveju žemės sklypas parduodamas už individualiu vertinimu nustatytą žemės vertę. Tačiau, jeigu žemės vertės skirtumas sudaro daugiau kaip 20 procentų nuo žemės sklypo vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos pagal žemės verčių žemėlapius, apskrities viršininkas gali užsakyti ekspertinį individualų vertinimą, ir žemės sklypas parduodamas pagal rinkos vertę, nustatytą ekspertiniu vertinimu. Jei ginčas dėl žemės vertės nagrinėjamas teisme, šis žemės sklypas parduodamas pagal teismo nustatytą vertę.

Parduodant valstybinę kitos paskirties žemę (naudojamus ir naujus žemės sklypus ne žemės ūkio veiklai) pardavimo kaina laikoma turto vertintojų nustatyta žemės sklypo vertė, pridėjus išlaidas detaliojo plano parengimui, išlaidas kadast-

riniams matavimams bei žemės sklypo plano parengimui ir individualaus turto vertinimo išlaidas.

Valstybinės žemės sklypų pirkimo-pardavimo ar kitas valstybinės žemės perleidimo privačion nuosavybėn sutartis sudaro bei perleistų žemės sklypų perdavimo-priėmimo aktus pasirašo apskrities viršininkas arba jo paskirtas apskrities viršininko administracijos darbuotojas. Parduodant ar kitaip privačion nuosavybėn perleidžiant valstybinės žemės sklypus, priskirtus privatizavimo objektams, sutartį sudaro šios žemės patikėtinis – valstybės turto privatizavimo institucija.

Aukcione valstybinė žemė parduodama siekiant gauti realią rinkos kainą. Tokiais atvejais parduodami nauji (neužstatyti) žemės sklypai, esantys paklausiose vietose, kuriuos pretenduoja įsigyti du ar daugiau asmenų. Žemė aukcione parduodama asmeniui, kuris pasiūlo už parduodamą žemės sklypą didžiausią kainą.

Įstatymų nustatytais atvejais galimi **valstybinės žemės mainai** į privačią žemę ir kitus nekilnojamuosius daiktus. Iki 2006 m. liepos 13 d. priimtos Žemės įstatymo pataisos, numatančios nuo 2007 m. sausio 1 d. panaikinti teisę mainyti valstybinę žemę į privačius nekilnojamuosius daiktus, valstybinės žemės mainus buvo galimi vykdyti šia teisės aktų nustatyta tvarka:

1. Sprendimus mainyti laisvos valstybinės žemės fondo žemę į savivaldybėms ir kitiems fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantį lygiavertį arba iki 5 procentų vertės besiskiriantį žemės sklypą ar kitus nekilnojamuosius daiktus priima apskrities viršininkas, jeigu:
   1) vykdomas žemės sklypų konsolidavimas pagal parengtą teritorijos žemės konsolidacijos projektą;
   2) privačios žemės sklypo ar jo dalies arba kito nekilnojamojo daikto reikia visuomenės poreikiams;
   3) privačios žemės sklypo ar jo dalies arba kito nekilnojamojo daikto reikia valstybinėms funkcijoms atlikti.
2. Apskrities viršininkas, pagal teritorijų planavimo dokumentus nustatęs, kad 2 ir 3 punktuose nurodytiems tikslams reikia konkretaus žemės sklypo arba kito nekilnojamojo daikto, gali kreiptis į žemės sklypo ar kito nekilnojamojo daikto savininką su pasiūlymu sudaryti mainų sutartį, nustatydamas vieno mėnesio terminą, per kurį žemės sklypo ar kito nekilnojamojo daikto savininkas turi pateikti atsakymą dėl sutikimo sudaryti mainų sutartį. Žemės sklypo ar kito nekilnojamojo daikto savininkui nustatytu terminu sutikus, su juo sudaroma valstybinės žemės ir privačios žemės ar kito nekilnojamojo daikto mainų sutartis.
3. Mainomas valstybinės žemės sklypas ir kitos mainų sutarties šalies žemės sklypas ar kitas nekilnojamasis daiktas įvertinami taikant Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme [39] nustatytus turto vertinimo metodus. Abiejų šalių mainomas turtas turi būti vertinamas tuo pačiu metodu. Mainomų žemės sklypų ar valstybinės žemės sklypo ir kito nekilnojamo-

jo daikto vertės skirtumas turi būti atlyginamas pinigais mainų sutartyje nustatyta tvarka, tačiau šis skirtumas negali būti didesnis kaip 5 procentai žemės vertės.

Valstybinės žemės nuoma. Valstybinė žemė, kurios nepageidaujama įsigyti nuosavybėn, arba kurios negalima įsigyti nuosavybėn, išnuomojama aukcione arba be aukciono.

Valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu:

1) ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą jų tiesioginę paskirtį;
2) Žemės gelmių įstatymo nustatyta tvarka gautas leidimas naudoti žemės gelmių išteklius ir ertmes;
3) jos reikia įgyvendinti valstybei svarbiems ekonominiams ar kultūriniams projektams, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė;
4) Vyriausybės nustatyto dydžio neviršijantys žemės sklypai yra įsiterpę tarp išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir išnuomojami šių valstybinės žemės sklypų nuomininkams;
5) tai žemės ūkio paskirties žemės sklypai kaimo vietovėje, formuojami pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus;
6) tai žemės sklypai, suteikti asmeniniam ūkiui, valstiečio ūkiui steigti, tarnybinėms daloms ar sodininkystei.

Pirmumo teisę išsinuomoti 5 punkte nurodytus žemės sklypus turi:

1) fiziniai asmenys, įregistravę ūkininko ūkį Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka arba turintys Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytą pasirengimą ūkininkauti;
2) juridiniai asmenys – žemės ūkio produkcijos gamintojai, kurių metinės įplaukos iš prekinės žemės ūkio produkcijos realizavimo sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gaunamų pajamų.

Jeigu keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys pageidauja išsinuomoti tą patį valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypą, žemės sklypas išnuomojamas tam asmeniui, kurio nuosavybės teise turimas ar iš valstybės nuomojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas ribojasi su pageidaujamu išsinuomoti žemės ūkio paskirties žemės sklypu. Jeigu tokių asmenų nėra arba jų yra keletas, žemės ūkio

paskirties žemės sklypas išnuomojamas asmeniui, anksčiau pateikusiam prašymą išsinuomoti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypą. Tais atvejais, kai yra keli asmenys, turintys pirmumo teisę išsinuomoti tą patį valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypą, šis žemės sklypas jiems išnuomojamas aukcione.

Su žemės sklypų naudotojais, kuriems teisės aktų nustatyta tvarka šie žemės sklypai suteikti asmeniniam ūkiui, valstiečio ūkiui steigti, tarnybinėms daloms ar sodininkystei, valstybinės žemės nuomos sutartys sudaromos be aukciono Vyriausybės nustatyta tvarka.

Valstybinės žemės nuomos mokestis apskaičiuojamas nuo žemės sklypo vertės, kuri nustatoma tokia pat tvarka, kaip ir parduodamų valstybinės žemės sklypų vertė.

Rengiant aukcionus valstybinės žemės nuomai, šie žemės sklypai išnuomojami asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį.

Žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne ilgiau kaip 99 metams. Kai išnuomojama žemės ūkio paskirties žemė, žemės nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip 25 metai. Žemės sklypai laikiniems statiniams statyti ir eksploatuoti išnuomojami Statybos įstatymo nustatytam tokių statinių naudojimo terminui. Visais kitais atvejais žemės sklypų, išnuomojamų statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudojimo trukmę.

Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties, valstybinės žemės sklypo perdavimo ir priėmimo akto bei valstybinės žemės nuomos sutarties formų pavyzdžiai pateikti 6–8 prieduose.

Valstybinės žemės panauda. Valstybės ir savivaldybių institucijoms, pelno nesiekiančioms organizacijoms valstybinė žemė ne išnuomojama, o perduodama naudotis pagal panaudos sutartis.

Valstybinė žemė gali būti perduodama laikinai neatlygintinai naudotis valstybės institucijoms, savivaldybėms, miškų urėdijoms, valstybinių rezervatų direkcijoms, valstybinių parkų direkcijoms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms, tradicinėms religinėms bendruomenėms ir bendrijoms, viešosioms įstaigoms, veikiančioms pagal Viešųjų įstaigų įstatymą, kai bent vienas iš jų dalininkų yra valstybės ar savivaldybės institucija, viešosioms įstaigoms, turinčioms Švietimo ir mokslo ministerijos leidimus (licencijas) mokyti, sudarant valstybinės žemės panaudos sutartis. Kitiems asmenims, kuriems valstybės turtas (statiniai ar įrenginiai) perduotas panaudos pagrindais neatlygintinai naudotis, gali būti perduodami laikinai neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypai, reikalingi šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Tuo atveju, jeigu panaudos pagrindais perduodamas žemės sklypas yra reikalingas panaudos pagrindais perduotiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, žemės panaudos sutarties terminas negali būti ilgesnis už statinių ar įrenginių panaudos sutarties terminą [56].

Valstybinė žemė šiems aukščiau nurodytiems subjektams, išskyrus tradicines religines bendruomenes ir bendrijas, perduodama neatlygintinai naudotis tik valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti. Jeigu perduotas naudotis žemės sklypas naudojamas ne pagal panaudos sutartyje nurodytas sąlygas arba panaudos gavėjas neatlieka funkcijų, kurioms buvo perduotas valstybinės žemės sklypas, laikoma, kad perduotas neatlygintinai naudotis žemės sklypas naudojamas ne pagal paskirtį, ir panaudos davėjas turi nutraukti panaudos sutartį prieš terminą [61].

Sprendimus perduoti neatlygintinai naudotis valstybine žeme priima:

1) savivaldybės taryba, kai valstybinės žemės sklypai Vyriausybės nutarimais perduoti patikėjimo teise savivaldybėms;
2) apskrities viršininkas – visais kitais atvejais.

2. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimas ir nuoma

Naudojami žemės sklypai **parduodami** jų naudotojams ne aukciono tvarka.

Naudojamus kitos paskirties žemės sklypus [69] sudaro:

1) namų valdų žemės sklypai. Jiems taip pat priskiriami žemės sklypai prie daugiabučių namų. Šie žemės sklypai parduodami bendrosios dalinės nuosavybės teise pagal detaliuosius planus, o jeigu tokie planai neparengti – pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje esančius žemės sklypų planus arba žemėvaldų projektus (kaimo vietovėje). Jeigu ne visi daugiabučio namo butai privatizuoti, vienas žemės sklypo, suformuoto prie tokio namo, bendraturtis yra valstybė.
2) žemės sklypai prie individualių automobilių garažų ar garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų garažų (išskyrus žemės sklypus prie metalinių garažų).
   Prie nustatytąja tvarka leistų statyti individualių automobilių garažų parduodami ne didesni kaip 0,01 ha žemės sklypai vieno individualaus automobilio garažui;
3) žemės sklypai, suteikti iki 1992 m. vasario 7 d. miestuose ir iki 1992 m. kovo 15 d. – kitose vietovėse žemės sklypus individualiems gyvenamiesiems namams statyti, taip pat suteikti apylinkių tarybų sprendimu iki 1993 m. liepos 28 d. individualiems gyvenamiesiems namams statyti kaimo gyvenamosiose vietovėse, kuriuose nėra asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių (statomų ar pastatytų) ir už kuriuos iki 2004 m. vasario 21 d. įmokėtos įmokos valstybės vienkartinėmis išmokomis ar pinigais. Šie žemės sklypai gali būti tik parduodami, bet ne išnuomojami;
4) žemės sklypai, kurių reikia įsigytiems ar įsigyjamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Prie nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių parduodami tik tie žemės sklypai, kurių ribos ir plotai pažymėti detaliuosiuose planuose, žemėvaldų projektuose (kaimo vietovėje) arba nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylose esančiuose žemės sklypų planuose, kai parduodami namų valdų žemės sklypai, ir tik tokio dydžio, kuris būtinas esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Namų valdų žemės sklypai gali būti parduodami pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylose esančius žemės sklypų planus, jei nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytos žemės sklypo ribos atitinka namų valdos eksploatavimo reikalavimus. Naudojami valstybinės žemės sklypai, suformuoti pagal žemės sklypų ribų specialiuosius planus, parduodami ar išnuomojami, jeigu šie specialieji planai patvirtinti iki 2004 m. gegužės 1 d.

Kaimo vietovėse ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose parduodami ne didesni kaip 2 ha namų valdos žemės sklypai. Jeigu namų valdos naudojamo žemės sklypo plotas ir ribos nebuvo nustatyti pagal įstatymus ir nėra parengtų nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylų, parduodama namų valdos žemė, kurią užima statiniai, sodas, kiti sodybos želdiniai, kiemas ir sodyboje nuolat daržui naudojamas žemės sklypas. Parduodamas žemės sklypas paprastai turi būti sodybos teritorijoje, atitikti namų valdos eksploatavimo reikalavimus, jo ribos turi būti nustatytos naujai parengtame detaliajame plane arba žemėvaldų projekte (kaimo vietovėje).

Miestuose ir iki 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose, išskyrus Neringos miestą, parduodami namų valdų žemės sklypai, kurie yra pažymėti namų valdos nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylose ir kurių ribos nustatytos detaliuosiuose planuose arba nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylų žemės sklypų planuose, tačiau šie žemės sklypai negali būti didesni kaip 0,2 ha Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone ir ne didesni kaip 0,3 ha – kituose miestuose.

Kai naudojamas namų valdos žemės sklypas mieste yra didesnis kaip atitinkamai 0,2 ha ir 0,3 ha, gyvenamojo namo savininko (bendraturčių) pageidavimu parduodamo namų valdos žemės sklypo plotas apskrities viršininko sprendimu padidinamas, bet ne daugiau kaip atitinkamai iki 0,3 ha ir iki 0,4 ha, jeigu tos žemės sklypo dalies, pagal detalųjį planą suformavus atskirą atidalijimą žemės sklypą, nenumatoma panaudoti individualiai statybai, miesto ūkio ar visuomenės poreikiams. Kai gyvenamojo namo bendraturčiai naudoja didesnį kaip atitinkamai 0,5 ha ir 0,3 ha namų valdos žemės sklypą, jų pageidavimu parduodamo žemės sklypo plotas apskrities viršininko sprendimu padidinamas iki naudojamo namų valdos žemės sklypo viso ploto, bet negali būti didesnis kaip atitinkamai 0,2 ha ir 0,3 ha kiekvienam gyvenamojo namo bendraturčiui, jeigu tos žemės sklypo dalies, pagal detalųjį planą suformavus atskirą atidalijimą žemės sklypą, nenumatoma panaudoti individualiai statybai, miesto ūkio ar visuomenės poreikiams.

Kiekvieno gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio bendraturčio perkama žemės sklypo dalis bendrojoje nuosavybėje nustatoma remiantis rašytiniu gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio bendraturčių susitarimu. Bendraturčiams nesusitarus, parduodamų bendrosios dalinės nuosavybės teise žemės sklypo dalių dydis nustatomas apskrities viršininko sprendimu, atsižvelgiant į kiekvienam bendraturčiui priklausančią gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio dalį, į kurią neįskaitomos gyvenamojo namo ar kito statinio (pagrindinio daikto) priklausinių bendraturčių nuosavybės teise turimos dalys.

Kai keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams (Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, šių statinių ar įrenginių savininkams (jų bendraturčiams) parduodamos žemės sklypo dalys, reikalingos kiekvienam atskiram statiniui ar įrenginiui eksploatuoti. Parduodamų žemės sklypo dalių dydis nustatomas pagal teritorijų planavimo dokumentą ir jo pagrindu parengtą parduodamo žemės sklypo planą.

Kai gyvenamojo namo priklausiniai (ūkiniai sandėliukai, malkinės ir kitos pagalbinės patalpos), įregistruoti Nekilnojamojo turto registre atskirais objektais ir nuosavybės teise priklausantys gyvenamojo namo savininkui, yra kitame žemės sklype negu gyvenamasis namas, šių statinių užimti ir jiems eksploatuoti reikalingi žemės sklypai prilyginami namų valdos žemės sklypui ir parduodami ta pačia tvarka kaip ir namų valdos žemės sklypas, tačiau tik tuo atveju, jeigu tai numatyta žemės sklypo, kuriame yra nurodytieji gyvenamojo namo priklausiniai, detaliajame plane arba žemėvaldų projekte.

Asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę pirkti naudojamus žemės sklypus, Žemėtvarkos skyriui pagal žemės sklypų buvimo vietą pateikia:

1) prašymą pirkti žemės sklypą. Jeigu žemės sklypą pageidauja pirkti du ar keletas asmenų bendrosios (dalinės ar jungtinės) nuosavybės teise, jie pateikia prašymą, pasirašytą visų arba vieno iš jų, turinčio notariškai patvirtintą įgaliojimą atstovauti kitiems asmenims;
2) dokumentą, kurio pagrindu asmuo naudojasi žemės sklypu (jeigu žemės sklype nėra statinių ir įrenginių);
3) naudojamo žemės sklypo plano kopiją iš techninės apskaitos bylos, jeigu prašoma pirkti namų valdos žemės sklypą. Kitais atvejais turi būti pateikiamas pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus asmenų, pageidaujančių pirkti žemės sklypą, lėšomis parengtas žemės sklypo planas;
4) statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, teisinio registravimo dokumentus;
5) esant reikalui – pastatų bendraturčių rašytinį susitikimą dėl žemės sklypo dalių, įsigyjamų bendrosios dalinės nuosavybės teise.

Prašyme turi būti nurodytas atsiskaitymo su valstybe už perkamą žemės sklypą būdas – iš karto ar išsimokėtinai (iki 15 metų).

Žemėtvarkos skyrius gautų dokumentų kopijas pateikia savivaldybės administracijai ir prašo:

1) parengti parduodamo žemės sklypo planą (kai pateikta tik žemės sklypo plano kopija iš techninės apskaitos bylos);
2) pasiūlyti parduodamo žemės sklypo specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;
3) pateikti pasiūlymą dėl žemės servitutų nustatymo;
4) apskaičiuoti parduodamo žemės sklypo vertės priedą dėl inžinierinių statinių;
5) apskaičiuoti žemės sklypo vertę (išskyrus esamų privačių namų valdų, garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų garažų, individualių automobilių garažų ir sodininkų bendrijų sodų žemės sklypus, kurių vertę apskaičiuoja pats Žemėtvarkos skyrius);
6) nustatyti žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį pagal teritorijų planavimo dokumentą.

Parduodamų žemės sklypų dydžius savivaldybės administracija nustato įvertinusi teisinius žemės sklypo suteikimo dokumentus, žemės sklype esančio nekilnojamojo turto teisinio registravimo dokumentus ir patikrinusi detaliajame plane statiniams numatytą, bet tam nepanaudotą žemės sklypo plotą. Prireikus savivaldybės administracija organizuoja detaliojo plano patikslinimą ir pagal jį atitinkamai nustato žemės sklypo plotą.

Gavęs iš savivaldybės administracijos reikiamus dokumentus Žemėtvarkos skyrius:

1) nustato parduodamų žemės sklypų vertę, prireikus užsako jų individualų vertinimą;
2) prireikus organizuoja žemės sklypo ribų kadastrinius matavimus;
3) parengia valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projektą.

Parengtą valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projektą Žemėtvarkos skyrius suderina su pirkėju, kuris raštu patvirtina, kad sutinka su perkamo žemės sklypo kaina ir kitomis sutarties projekte išdėstytomis žemės sklypo pirkimo sąlygomis. Suderintą sutarties projektą kartu su prašymu nusipirkti žemės sklypą ir kitais dokumentais Žemėtvarkos skyrius pateikia apskrities viršininkui, kuris priima sprendimą parduoti žemės sklypą arba prašymo netenkinti, tai įformindamas įsakymu. Jeigu priimamas sprendimas žemės sklypą parduoti, įsakyme nurodoma, kad žemės sklypą leidžiama parduoti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projekte nurodytomis sąlygomis (arba su atitinkamais tų sąlygų papildymais ir pakeitimais). Sutarties projektas ir kiti dokumentai pridedami prie įsakymo kaip neatskiriamas priedas.

Žemėtvarkos skyrius per 5 darbo dienas po apskrities viršininko sprendimo parduoti žemės sklypą priėmimo praneša pirkėjui, kad jis turi sumokėti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projekte nurodytą žemės sklypo kainą sutarty-

je nurodytoje banko įstaigoje (skyriuje, filiale), taip pat nurodo sąskaitos numerį, sutarties pasirašymo vietą ir laiką.

Pirkėjas, sumokėjęs nurodytą sumą arba jos dalį, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, su apmokėjimą patvirtinančiu banko įstaigos dokumentu atvyksta sutartu laiku į Žemėtvarkos skyriaus pasiūlyta vietą pasirašyti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties.

Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį pasirašo apskrities viršininkas arba jo paskirtas apskrities viršininko administracijos darbuotojas. Sutartis tvirtinama notarų biure. Kartu su pasirašyta sutartimi žemės sklypo pirkėjui įteikiamas šio sklypo planas. Jeigu žemės sklypą nusiperka du ar daugiau asmenų bendrosios nuosavybės teise, valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties egzempliorius įteikiamas kiekvienam asmeniui. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje nurodoma, kad pirkėjas per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo dienos privalo įregistruoti nuosavybės teisę į žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo išlaidas, įskaitant notaro patvirtinimą, apmoka pirkėjas.

Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo dienos. Žemės sklypo perdavimas ir jo priėmimas įforminamas apskrities viršininko (arba jo paskirto apskrities viršininko administracijos darbuotojo) ir pirkėjo pasirašytu perdavimo ir priėmimo aktu. Žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktas pasirašomas ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo.

Naudojami valstybinės žemės sklypai kitai paskirčiai **išnuomojami** laikantis šių reikalavimų:

1) jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentus žemės sklypą numatyta naudoti visuomenės poreikiams, šis žemės sklypas išnuomojamas tik iki tol, kol jis bus pradėtas naudoti šiems tikslams;
2) jeigu išnuomojamame žemės sklype yra valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių, žemės nuomos terminas gali būti nustatomas ne ilgesnis kaip iki šių statinių ar įrenginių privatizavimo sandorių sudarymo dienos;
3) žemės sklypai, užstatyti Nekilnojamojo turto registre įregistruotais kioskais, gatvių prekybos, programų ar parodos paviljonais, parodos eksponatais, palapinės dangomis ar pneumatiniais apvalkalais, vagonėliais, konteineriais, įvairios paskirties aikštelėmis su dirbtine danga, statybininkų, tyrėjų ar kitos terminuotos veiklos reikmėms skirtais statiniais, išnuomojami Statybos įstatymo nustatytam statinio naudojimo terminui. Valstybinės žemės nuomos sutartyse turi būti nurodoma, kad šiuose išnuomotuose žemės sklypuose draudžiama statyti naujus statinius ir įrenginius, taip pat rekonstruoti esamus.

   Šių žemės sklypų nuomos sutartis gali būti pratęsiama, bet ne ilgiau kaip sutartyje nustatytam nuomos terminui, jeigu pagal teritorijų planavimo

dokumentus šio žemės sklypo nenumatoma panaudoti kitoms reikmėms. Pasibaigus žemės nuomos terminui, visi šiame žemės sklype esantys statiniai ir įrenginiai turi būti nukelti nuomininko lėšomis, o jeigu visų statinių ir įrenginių ar jų dalies nukelti neįmanoma, neperkeltieji statiniai ir įrenginiai perleidžiami valstybės nuosavybėn, už juos atlyginant nuomotojo ir nuomininko susitarimu, o jiems nesusitarus – pagal teismo sprendimą;

4) kitais atvejais žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu atsižvelgiant į valstybės interesus ir žemės sklype esančio statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, kuri nustatoma pagal patvirtintus statinio ar įrenginio statybos projekto dokumentus, o statinių ar įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., - pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio ar įrenginio nusidėvėjimo duomenis, Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka, bet ne ilgesniam kaip 99 metų laikotarpiui. Žemės sklypai, reikalingi fizinių ir juridinių asmenų nuomojamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui.

Išnuomotuose žemės sklypuose naujų statinių ar įrenginių statyba ir esamų rekonstrukcija galima tik tuo atveju, jeigu šių statinių ir įrenginių statyba ar rekonstrukcija numatyta nuomos sutartyje, arba gavus nuomotojo sutikimą, ir jeigu tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo režimui. Nuomos sutartyje nenumatytus ar be nuomotojo sutikimo pastatytus statinius arba įrenginius nuomininkas privalo nugriauti ir sutvarkyti žemės sklypą.

Žemės nuomininkas ne vėliau kaip prieš tris mėnesius iki valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos termino pabaigos gali pateikti valstybinės žemės nuomotojui prašymą pratęsti žemės nuomos terminą. Valstybinės žemės nuomotojas sprendimą dėl valstybinės žemės nuomos termino pratęsimo gali priimti, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą šio žemės sklypo nenumatyta naudoti kitoms reikmėms ir nėra pasibaigęs šiame žemės sklype esančių statinių ir įrenginių ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės terminas (naudojimo terminas) arba šis terminas nustatyta tvarka pratęstas bei nuomininkas tvarkingai vykdė pagal žemės nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus. Žemės nuomos terminas gali būti pratęsiamas tik iki statinio ar įrenginio, esančio žemės sklype, naudojimo termino pabaigos. Valstybinės žemės nuomotojui priėmus sprendimą pratęsti žemės nuomos terminą, šalių susitarimu patikslinama valstybinės žemės nuomos sutartis.

Pasibaigus valstybinės žemės nuomos sutarties terminui, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo nenumatoma naudoti kitoms reikmėms ir šiame žemės sklype esančių statinių ar įrenginių ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės terminas nėra pasibaigęs arba nustatyta tvarka pratęstas bei buvęs nuomininkas tvarkingai vykdė pagal žemės nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus, buvusio nuomininko prašymu pagal šią tvarką gali būti sudaroma nauja valstybinės žemės nuomos sutartis.

Prašymus išsinuomoti naudojamus valstybinės žemės sklypus pateikimo ir nagrinėjimo tvarka yra tokia pati, kaip ir teikiant bei nagrinėjant prašymus dėl šių žemės sklypų pirkimo.

Valstybinės žemės nuomos sutartyje be kitų privalomų punktų, turi būti įrašyta:

1) nuomotojo teisė kas 3 metus Vyriausybės nustatyta tvarka perskaičiuoti išnuomoto be aukciono žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis;
2) nuostata, kad sutartis prieš terminą nutraukiama nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ar pobūdį arba yra keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, būdas ar pobūdis, išskyrus atvejus, kai sąlyga dėl žemės sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo yra numatyta nuomos sutartyje.

Valstybinės žemės nuomos sutartys sudaromos tokia pat tvarka, kaip ir pirkimo-pardavimo sutartys, tačiau jų tvirtinti notarų biure nereikia.

Valstybinės žemės nuomos sutartis per 3 mėnesius nuo jos sudarymo nuomininko lėšomis turi būti įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

Kai išnuomojant žemės sklypą atliekamas individualus žemės sklypo vertinimas, vertinimo išlaidas nuomininkas privalo sumokėti iki valstybinės žemės nuomos sutarties pasirašymo.

3. Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimas ir nuoma

Naujais valstybinės žemės sklypais, galimais parduoti ar išnuomoti kitai paskirčiai, laikomi pagal detaliuosius planus suformuoti kitai paskirčiai ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti valstybinės žemės sklypai [70], kuriuose:

1) nėra fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių arba tai žemės sklypai, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik kiemo įrenginiai;
2) yra fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančių laikinųjų statinių, kurių naudojimo laikas pasibaigęs;
3) yra valstybei arba akcinėms bendrovėms, kurių 100 procentų akcijų nuosavybės teise priklauso valstybei, nuosavybės teise priklausančių pastatų, statinių ir įrenginių, numatomų iškelti pagal patvirtintus detaliuosius planus.

Nauji žemės sklypai gali būti tik išnuomojami:

1) jeigu jie suplanuoti teritorijose, kuriose išimtine nuosavybės teise priklauso tik Lietuvos Respublikai, arba teritorijose, kuriose pagal įstatymus yra draudžiamas valstybinės žemės perleidimas privačion nuosavybėn;

2) jeigu jie suplanuoti teritorijose, kurios pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus yra numatytos valstybės, savivaldybių reikmėms ar visuomenės bendrojo naudojimo objektų statybai.

Nauji valstybinės žemės sklypai **parduodami ar išnuomojami aukcione**, išskyrus įstatymų numatytus atvejus. Tais atvejais, kai pagal patvirtintąjį teritorijos detalųjį planą joje nenumatyta (negalima) suformuoti naujų žemės sklypų, laisvos valstybinės žemės sklypai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir neviršijantys 0,04 ha teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus numatyta gyvenamųjų namų statyba, arba 0,05 ha – teritorijose, kuriose tokia statyba nenumatyta, savivaldybių valdyboms pritarus, apskrities viršininko sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu greta jų esančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams, jeigu jie sutinka su žemės sklypų pardavimo kaina. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje turi būti nurodyta, kad parduodamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą.

Jeigu nauji žemės sklypai ne žemės ūkio (veiklai) pagal teritorijų planavimo dokumentus suplanuojami žemės ūkio ar miško ūkio paskirties valstybinėje žemėje, prieš juos parduodant ar išnuomojant turi būti nustatoma arba keičiama pagrindinė tikslinė jų naudojimo paskirtis, taip pat padaryti atitinkami įrašai Nekilnojamojo turto registre.

Kai naują žemės sklypą parduoda ar išnuomoja apskrities viršininkas, savivaldybės administracija:

1) parengia žemės sklypo detalųjį teritorijų planavimo dokumentą;
2) parengia žemės sklypo planą, pasiūlo specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nurodo žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį;
3) atsižvelgdama į gretimų žemės sklypų rinkos kainas, esamos inžinerinės infrastruktūros būklę ir poreikį, apskaičiuoja ir sprendimu patvirtina žemės sklypo pradinę pardavimo kainą arba pradinio metinio žemės nuomos mokesčio dydį, jeigu žemės sklypas išnuomojamas.

Žemės sklypo detaliojo plano kopija su nurodytais žemės sklypo tvarkymo režimo reikalavimais, taip pat sprendimu įformintą pasiūlymą dėl žemės sklypo pradinės pardavimo kainos (arba pradinio metinio žemės nuomos mokesčio dydžio) savivaldybės administracija pateikia apskrities viršininkui.

Apskrities viršininkas priima sprendimą (įforminamą įsakymu) parduoti ar išnuomoti žemės sklypą, patvirtina žemės sklypo pradinę pardavimo kainą arba pradinį metinio žemės nuomos mokesčio dydį, specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, žemės servitutus (kai jie siūlomi) ir įsakymo kopiją perduoda savivaldybės administracijai. Sprendime išnuomoti žemės sklypą apskrities viršininkas turi nurodyti numatomą žemės nuomos terminą, kuris nustatomas atsižvelgiant į valstybės interesus ir pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomų statyti statinių saugaus naudojimo terminą.

Prieš parduodant ar išnuomojant naują žemės sklypą, jis turi būti įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre. Kai žemės sklypas yra teritorijoje, perduotoje valdyti patikėjimo teise savivaldybei, žemės sklypą įregistruoja savivaldybės administracija. Kitais atvejais žemės sklypą įregistruoja apskrities viršininkas. Po to priimamas sprendimas dėl žemės sklypo pardavimo ar nuomos aukciono organizavimo ir aukciono komisijos sudėties. Kai žemės sklypas yra mieste, sprendimą priima savivaldybės administracija. Kai žemės sklypas yra kaimo vietovėje, sprendimą priima apskrities viršininkas. **Aukciono komisija** sudaroma ne mažiau kaip iš 3 asmenų, jų tarpe Žemėtvarkos skyriaus vedėjas ir savivaldybės administracijos specialistas.

Jeigu naują žemės sklypą išnuomoja savivaldybės taryba, savivaldybės administracija parengia detalųjį planą ir žemės sklypo planą bei nustato teritorijos tvarkymo režimą. Savivaldybės administracijos prašymu apskrities viršininkas nustato žemės servitutus. Gavusi šiuos dokumentus, savivaldybės taryba priima sprendimą išnuomoti žemės sklypą ir patvirtinti pradinį žemės nuomos mokesčio dydį bei nustatytą žemės nuomos terminą. Savivaldybės administracija įregistruoja žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre ir priima sprendimą dėl žemės sklypo nuomos aukciono paskelbimo ir aukciono komisijos sudėties.

Naujų valstybinės žemės sklypų vertė (žemės sklypų kaina) apskaičiuojama 1 poskyryje nustatyta tvarka – atlikus individualų turto vertinimą arba pagal žemės verčių žemėlapius. Ši vertė, įskaitant individualaus vertinimo išlaidas bei išlaidas detaliajam planui parengti ir žemės sklypo planui parengti, laikoma žemės sklypo pradine kaina.

Apie naujų žemės sklypų pardavimą arba nuomą aukciono komisija skelbia Informaciniame privatizavimo biuletenyje, kurį leidžia valstybės įmonė Valstybės turto fondas. Informaciniame privatizavimo biuletenyje turi būti nurodoma:

1) duomenys apie parduodamą žemės sklypą (kadastrinis numeris, adresas, plotas, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis, žemės naudojimo apribojimai, žemės sklypo pradinė pardavimo kaina), o jeigu žemės sklypas išnuomojamas – ir pradinis žemės nuomos mokesčio dydis metams; taip pat numatomas žemės nuomos terminas;
2) aukciono vieta, data ir laikas;
3) darbuotojo, atsakingo už aukciono organizavimą ir vykdymą, rekvizitai;
4) aukciono dalyvių registravimo vieta, registravimo pradžios ir pabaigos data bei tikslus laikas;
5) banko įstaigos (skyriaus, filialo), kurioje atidaryta sąskaita atsiskaityti už įsigyjamą aukcione žemės sklypą, pavadinimas, kodas, adresas ir sąskaitos numeris;
6) kita informacija ir papildomi reikalavimai, kurie bus privalomi aukciono laimėtojui.

Aukciono komisijos privalo teikti informaciją apie skirtus parduoti ir išnuomoti žemės sklypus visiems to pageidaujantiems asmenims ir supažindinti juos su aukciono sąlygomis.

Prieš atvykdamas registruotis aukciono dalyviu, pretenduojantis pirkti ar išsinuomoti valstybinę žemę asmuo arba jų įgalioti asmenys turi pervesti į aukciono komisijos nurodytą banko sąskaitą pradinį įnašą – 5 procentus norimo pirkti žemės sklypo pradinės kainos arba vienerių metų pradinio žemės nuomos mokesčio dydžio sumą.

Aukciono dalyvius registruoja aukciono komisija, asmeniui pateikus paraišką ir prie jos pridedamus privalomus dokumentus ir duomenis (užklijuotame voke).

Vokai su aukciono dokumentais turi būti registruojami pažymoje apie valstybinės žemės sklypų pardavimo ar nuomos ne žemės ūkio veiklai aukciono dalyvius. Pažymoje nurodoma aukciono dalyvių eilės numeriai, vokų priėmimo data ir tikslus laikas (valanda ir minutės).

Aukciono komisija iki aukciono pradžios neturi teisės atplėšti vokų ir supažindinti kitų asmenų su duomenimis apie įregistruotus aukciono dalyvius.

Aukciono dalyvis iki Informaciniame privatizavimo biuletenyje nurodyto aukciono dokumentų registravimo termino pabaigos turi teisę atsisakyti dalyvauti aukcione, pateikdamas aukciono komisijai prašymą grąžinti voką su aukciono dokumentais, arba atšaukti pateiktą paraišką ir pateikti naują paraišką bei dokumentus.

Jeigu pasibaigus nustatytajam registracijos laikui negaunama nė vienos paraiškos dalyvauti aukcione, aukciono komisija privalo pakartotinai skelbti aukcioną šiuose nuostatuose nurodyta tvarka.

Aukcionas vykdomas, jeigu dalyvauti jame įregistruojamas bent vienas asmuo.

Aukcionas turi būti surengtas ne anksčiau kaip po 20 kalendorinių dienų ir ne vėliau kaip po 35 kalendorinių dienų nuo informacijos apie žemės sklypų pardavimą ar nuomą paskelbimo Informaciniame privatizavimo biuletenyje.

Dalyvauti aukcione turi teisę tik nustatyta tvarka įsiregistravę asmenys.

Pageidaujantys būti aukciono žiūrovais asmenys į salę įleidžiami nemokamai.

Aukciono metu pildomas valstybinės žemės sklypo pardavimo ar nuomos ne žemės ūkio (veiklai) aukciono protokolas.

Vykdydamas aukcioną, aukciono komisijos vedėjas privalo apibūdinti parduodamą ar išnuomojamą žemės sklypą ir paskelbti Informaciniame privatizavimo biuletenyje nurodytą žemės sklypo pradinę pardavimo kainą arba pradinį metinį žemės nuomos mokesčio dydį. Paskui aukciono komisija atplėšia užklijuotus vokus su aukciono dokumentais. Aukciono komisija patikrina kiekviename voke esančius dokumentus, ir, jeigu jie atitinka šių nuostatų reikalavimus, aukciono komisijos vedėjas skelbia aukciono dalyvio siūlomą aukciono objekto pirkimo kainą arba metinį žemės nuomos mokestį, nenurodydamas asmens rekvizitų.

Atplėšus užklijuotus vokus, aukciono komisijos vedėjas paskelbia asmenų, aukciono komisijos pripažintų aukciono dalyviais, registracijos numerius ir vokuose nurodytą didžiausią žemės sklypo pardavimo kainą (ji laikoma žemės sklypo pradine pardavimo kaina) arba didžiausią metinį žemės nuomos mokestį, kuris lai-

komas pradiniu metiniu žemės nuomos mokesčiu. Aukciono dalyviams suteikiama teisė toliau varžytis – didinti žemės sklypo pirkimo kainą ar žemės nuomos mokestį, ir plaktuko dūžiu aukciono komisijos vedėjas fiksuoja aukciono pradžią.

Jeigu asmenys, kurie buvo pateikę aukciono dalyvio registracijos dokumentus užklijuotuose vokuose, pageidauja didinti aukciono kainą, jie turi pateikti aukciono komisijai dalyvio tapatybę patvirtinančius dokumentus, o aukciono komisija – išduoti jiems korteles su tuo pačiu numeriu, kuris nurodytas ant šių asmenų pateikto voko ir įrašytas pažymoje apie aukciono dalyvius. Išdavus šiems asmenims korteles su aukciono dalyvio numeriais, aukciono komisijos vedėjas pakartoja vokuose nurodytą didžiausią žemės sklypo pardavimo kainą arba metinį žemės nuomos mokestį ir pasiūlo aukciono dalyviams šią sumą didinti, fiksuodamas tai plaktuko dūžiu. Intervalas tarp plaktuko dūžių turi būti ne trumpesnis kaip 3 minutės. Minimalus paskelbtos pardavimo kainos ir žemės nuomos mokesčio didinimo intervalas – 1 procentas vokuose nurodytos didžiausios sumos.

Aukciono dalyviai, siūlydami kainą arba žemės nuomos mokestį, turi pakelti korteles su numeriais, nukreiptais į aukciono komisijos vedėjo pusę, ir garsiai skelbti savo siūlomą kainą arba žemės nuomos mokestį. Aukciono komisijos vedėjas pakartoja kiekvieną pasiūlytą sumą, fiksuodamas ją plaktuko dūžiu. Jeigu nė vienas iš dalyvių didesnės kainos arba žemės nuomos mokesčio nebesiūlo, aukciono komisijos vedėjas skelbia galutinę kainą arba žemės nuomos mokestį, didžiausią žemės sklypo kainą arba žemės nuomos mokestį pasiūliusio dalyvio numerį ir pasiūlytą sumą pakartoja 3 kartus, fiksuodamas 3 plaktuko dūžiais. Nuskambėjus trečiajam plaktuko dūžiui, laikoma, jog objektas parduotas arba išnuomotas, o didžiausia pasiūlyta pardavimo kaina arba žemės nuomos mokestis ir juos pasiūliusio dalyvio kortelės numeris įrašomi į aukciono protokolą.

Jeigu nė vienas iš asmenų, pateikusių aukciono dalyvio registracijos dokumentus užklijuotame voke, nepareiškia noro didinti voke pasiūlytą žemės sklypo pirkimo kainą arba žemės nuomos mokestį, aukciono laimėtoju pripažįstamas aukciono dalyvis, užklijuotame voke pasiūlęs didžiausią žemės sklypo pirkimo kainą arba žemės nuomos mokestį. Jeigu vokuose vienodą didžiausią žemės sklypo pirkimo kainą arba žemės nuomos mokestį pasiūlo du ar keletas aukciono dalyvių ir niekas iš aukciono dalyvių nepareiškia noro didinti žemės sklypo pirkimo kainą arba žemės nuomos mokestį, laimėtoju pripažįstamas dalyvis, anksčiausiai įregistravęs voką su aukciono dokumentais. Šiais atvejais 3 plaktuko dūžiais fiksuojama aukciono pabaiga.

Didžiausią kainą arba žemės nuomos mokestį pasiūlęs aukciono dalyvis aukciono komisijai turi nedelsdamas pateikti savo registracijos pažymėjimą ir parašu patvirtinti, kad galutinė kaina arba žemės nuomos mokestis, nurodyti aukciono protokole, atitinka jo pasiūlytuosius.

Kai aukcioną laimi dalyvis, pasiūlęs voke didžiausią sumą, bet į aukcioną neatvykęs, jis ne vėliau kaip per 7 darbo dienas po aukciono komisijos pranešimo apie aukciono rezultatus įteikimo turi atvykti pasirašyti aukciono protokolą.

Aukciono dalyviams, nelaimėjusiems žemės sklypo pardavimo ar nuomos aukcione, aukciono komisija per 7 darbo dienas po aukciono grąžina pradinius įnašus (be atskaitymų) į jų sąskaitas, nurodytas pažymoje apie aukciono dalyvius.

Mieste esančio žemės sklypo aukciono rezultatus aukciono komisijos teikimu per 5 darbo dienas po aukciono patvirtina savivaldybės administracijos direktorius, o kaimo vietovėje esančio žemės sklypo – apskrities viršininkas. Nepatvirtinus aukciono rezultatų, laikoma, kad aukcionas neįvyko.

Patvirtinus žemės sklypo pardavimo ar nuomos aukciono rezultatus, aukciono komisija parengia valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties arba valstybinės žemės nuomos sutarties projektą.

Už aukcione perkamus naujus žemės sklypus turi būti atsiskaitoma iš karto arba išsimokėtinai. Perkant žemės sklypą išsimokėtinai, už žemės sklypo detaliojo plano ir žemės sklypo ribų plano (su geodezinių matavimų duomenimis) parengimą turi būti sumokėta iki žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo.

Galutinai neatsiskaitęs su valstybe asmuo perleisti šį sklypą kitam asmeniui gali tik tais atvejais, jeigu naujasis žemės savininkas sutinka perimti buvusiojo savininko prievoles valstybei pagal valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį. Ši prievolė valstybei įrašoma žemės sklypo perleidimo sutartyje. Nuosavybės teisės apribojimai šį žemės sklypą įkeisti arba perleisti įregistruojami Nekilnojamojo turto registre.

Apskrities viršininkas, gavęs žemės sklypo pirkimo-pardavimo ar žemės nuomos sutarties projektą, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas raštu praneša žemės sklypo pirkėjui (ar nuomininkui), kur ir kada jis turi atvykti pasirašyti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo ar žemės nuomos sutarties. Valstybei atstovauja ir valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį pasirašo apskrities viršininkas arba jo įgaliotas apskrities viršininko administracijos atstovas.

Sutartyse turi būti numatyta, kad valstybinės žemės pirkimo-pardavimo ir valstybinės žemės nuomos sutartys per 3 mėnesius nuo jų sudarymo turi būti įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

Savivaldybės patikėjimo teise valdomos žemės nuomos sutartis sudaro pagal savivaldybės tarybos nustatytą tvarką.

Parduodamo ar išnuomojamo žemės sklypo naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai, papildomi įsipareigojimai bei įvykdymo terminai, atsakomybė už jų pažeidimą ar nevykdymą turi būti numatomi valstybinės žemės sklypų pirkimo-pardavimo ar nuomos sutartyse.

Valstybės institucija, teisės aktų nustatyta tvarka įgaliota parduoti ar išnuomoti valstybinę žemę, turi kontroliuoti, kaip valstybinės žemės sklypų pirkėjai ir nuomininkai vykdo sąlygas, numatytas valstybinės žemės sklypų pirkimo-pardavimo ar nuomos sutartyse, o nustačiusi pažeidimus – reikalauti juos pašalinti arba inicijuoti šių sutarčių nutraukimą ir kreiptis dėl nuostolių atlyginimo.

4. Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimas ir nuoma

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus parduoda ir išnuomoja apskričių viršininkai.

Parduodami ir išnuomojami žemės reformos žemėtvarkos projektuose ar kituose teritorijų planavimo dokumentuose suformuoti ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti valstybinės žemės sklypai, naudojami žemės ūkio paskirčiai (veiklai), nustatytąja tvarka suteikti asmeniniam ūkiui ir valstiečio ūkiui steigti, taip pat kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai [78].

Jeigu asmenys yra sumokėję už nustatytąja tvarka ir sąlygomis leistą pirkti žemę pagal mokamuosius pranešimus pinigais ir (arba) valstybės vienkartinėmis išmokomis, tačiau valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartys nebuvo sudarytos, šios sutartys sudaromos neperskaičiuojant žemės kainos. Jeigu perkamas žemės sklypas rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektą suformuotas kitoje vietoje, negu buvo leistas pirkti žemės sklypas, pinigais arba iki 1998 m. gruodžio 31 d. vienkartinėmis išmokomis sumokėta suma įskaitoma sudarant valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį.

4.1. Valstybinės žemės pardavimas

Kai žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, pirkėjas dalį nustatytosios žemės kainos turi sumokėti iš karto, o kitą sumą – valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje nustatytais terminais. Atsiskaitymo už įsigytą žemės sklypą terminų sąlygos, kontrolė ir sankcijos už jų nevykdymą numatomos valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje. Šioje sutartyje numatytos sumos turi būti sumokamos atitinkamai ne vėliau kaip iki kitų metų sausio 15 dienos. Jeigu žemės sklypą išsimokėtinai perka asmuo, turintis teisę į valstybės paramą, už žemės sklypą jis pradeda mokėti antraisiais metais, sumokėdamas iš karto 10 procentų žemės sklypo kainos, o jaunasis ūkininkas (iki 40 metų amžiaus) – 5 procentus žemės sklypo kainos.

Valstybinių parkų ir valstybinių draustinių teritorijose tarp privačių žemės sklypų įsiterpę žemės ūkio veiklai tinkami naudoti ne didesni kaip 5 hektarų žemės sklypai privačion nuosavybėn parduodami tik gretimų žemės sklypų savininkams. Jeigu yra keli gretimų žemės sklypų savininkai, pageidaujantys pirkti šį žemės sklypą, žemės sklypas parduodamas jį nuomojančiam piliečiui. Jeigu gretimų žemės sklypų savininkai šio žemės sklypo nenuomoja, žemės sklypas gretimų žemės sklypų savininkams parduodamas uždaro aukciono būdu.

Kai tą patį žemės sklypą pageidauja pirkti keli asmenys ir nė vienas iš jų neturi pirmumo teisės jį pirkti, šis žemės sklypas parduodamas atviro aukciono būdu.

Jeigu pilietis mirė, teisę pirkti iš valstybės jo naudotą asmeninio ūkio žemę įgyja jo įpėdiniai Civilinio kodekso nustatyta tvarka. Asmeninio ūkio naudotojo įpėdiniams, pagal anksčiau galiojusius įstatymus neturėjusiems teisės šį žemės

sklypą pirkti iš valstybės, nustatytąja tvarka suteiktas ir paženklintas asmeninio ūkio žemės sklypas parduodamas tokia pat tvarka, kaip ir asmeninio ūkio žemės naudotojams.

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme nurodyti asmenys turi teisę gauti valstybės paramą žemės pirkimui. Valstybės parama teikiama:

1) fiziniams asmenims, turintiems profesinių įgūdžių ir kompetencijos. Tokiais laikomi ne anksčiau kaip metais, einančiais prieš paraiškos gauti paramą pateikimą, žemės ūkio naudmenas ir (ar) pasėlius deklaravęs ir buhalterinę apskaitą tvarkantis fizinis asmuo, kuris turi praktinio ūkininkavimo patirties ir Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka yra įregistravęs ūkininko ūkį, arba turi praktinio ūkininkavimo patirties ir žemės ūkio išsimokslinimo diplomą arba dokumentą, patvirtinantų profesinį pasirengimą ūkininkauti. Asmenims parama teikiama, jeigu Vyriausybės įgaliota institucija patvirtina, kad paramos suteikimo metu ūkyje buvo laikomasi minimalių aplinkosaugos, higienos ir gyvūnų gerovės normų;
2) juridiniams asmenims – žemės ūkio produkcijos gamintojams, kurių metinės įplaukos už realizuotą žemės ūkio produkciją sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gautų pajamų ir kurių ekonominis gyvybingumas gali būti įrodytas Žemės ūkio ministerijos nustatyta tvarka įvertinus juridinio asmens perspektyvas. Pagrindiniai ekonominio gyvybingumo dydžio rodikliai: grynasis pelningumas – ne mažiau kaip 3 proc., ir skolos rodiklis – ne daugiau kaip 0,50. Šiuos rodiklius (praėjusiems ataskaitiniams metams, einamiesiems metams ir prognoziniams metams) įvertina Lietuvos žemės ūkio konsultavimo tarnybos rajonų biurai.

Parama teikiama įsigyjant valstybinę arba privačią žemę. Perkant valstybinę žemę, mokama jos rinkos kaina, kuri apskaičiuojama pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą. Kai žemę perkantis jaunasis ūkininkas (iki 40 metų amžiaus) yra ne mažiau kaip vienus metus naudojęs žemę ir sumoka už žemę iš karto, apskaičiuotai kainai taikomas koeficientas 0,6, o kai perka išsimokėtinai, taikomas koeficientas 0,75. Įsigyjant privačią žemę, parama teikiama, jeigu tai leis sustambinti žemėvaldą arba suformuoti glaustą žemės ūkio valdą. Laikoma, kad žemėvalda sustambinama, jeigu įsigyjamas žemės sklypas ribojasi su ūkio žemėvalda. Laikoma, kad glausta žemės ūkio valda suformuojama, jeigu įsigyjamas žemės sklypas ir pirkėjo nuosavybės teise turimas žemės sklypas yra greta vienas kito ir juos skiria tik keliai ar grioviai, arba jie yra nutolę ne toliau kaip 2 kilometrus nuo žemės sklypo, kuriame yra ūkiniai pastatai arba didžiausias žemės ūkio naudmenų plotas. Paramos pobūdis – valstybė apmoka visas arba dalį palūkanų už kreditus, paimtus privačiai žemei įsigyti. Parama žemės ūkio paskirties žemei įsigyti teikiama įsigyjant ne daugiau kaip 300 ha žemės ūkio paskirties žemės.

Žemės sklypų pardavimą organizuoja Žemėtvarkos skyrius, turėdamas šiuos dokumentus:

1) žemės reformos žemėtvarkos projektą ar žemėvaldų planą patvirtinantį apskrities viršininko įsakymą, kurio priede nurodytas projekte suformuoto parduoti žemės sklypo numeris, plotas, jį pageidavusio pirkti piliečio vardas ir pavardė;
2) žemės reformos žemėtvarkos projekto ar žemėvaldos plano rengėjo parengtą parduodamo žemės sklypo planą ir šį žemės sklypą apibūdinančius kadastro duomenis;
3) jei žemės sklypą pageidauja pirkti fizinis asmuo – prašymą pirkti žemės sklypą. Kai žemės sklypą pageidauja pirkti du ar daugiau asmenų bendrosios (dalinės, jungtinės) nuosavybės teise, jie pateikia prašymą, pasirašytą visų pirkėjų (arba vieno iš jų, turinčio notariškai patvirtintą įgaliojimą atstovauti kitiems pirkėjams). Prašyme turi būti nurodytas atsiskaitymo su valstybe už perkamą žemės sklypą būdas – iš karto arba išsimokėtinai;
4) asmens tapatybę patvirtinančio dokumento patvirtintą kopiją (kai žemės sklypą pageidauja pirkti fizinis asmuo);
5) ūkininko ūkio įregistravimo pažymėjimo arba žemės ūkio išsilavinimo diplomo jo neturint – dokumento, patvirtinančio profesinį pasirengimą ūkininkauti arba dokumento, patvirtinančio praktinio ūkininkavimo patirtį (pasėlių deklaracijų kopijas, duomenis apie laikomus (laikytus) gyvulius, periodiškai parduotą žemės ūkio produkciją ir kitus su žemės ūkio veikla susijusius dokumentus), kopijas (kai fizinis asmuo pageidauja pirkti žemės sklypą pirmumo teise);
6) juridinio asmens arba kitos užsienio organizacijos paskutiniųjų metų balansą ir pažymą apie žemės ūkio veiklos subjekto pajamas per praėjusius kalendorinius metus, sudarytą pagal Žemės ūkio veiklos pajamų dalies, gaunamos iš žemės ūkio veiklos, įvertinimo metodiką, patvirtintą Žemės ūkio ministro įsakymu (2003 02 26, Nr. 3D-66) – kai juridinis asmuo arba kita užsienio organizacija pageidauja pirkti žemės sklypą pirmumo teise;
7) nuosavybės teise valdomo žemės sklypo, kuris yra ne mažesnis kaip 1 ha ir kurį asmuo naudoja ne mažiau kaip vienerius metus, plano ir pažymėjimo apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą ir teises į jį kopijas, arba žemės sklypo, kuris yra ne mažesnis kaip 1 ha ir kurį asmuo naudoja ne mažiau kaip vienerius metus, naudojimo teisę suteikiančių dokumentų (žemės sklypo nuomos, panaudos ar kitais žemės sklypo naudojimo teisę suteikiančias pagrindais sudarytos sutarties) bei šio žemės sklypo plano kopijas (kai asmuo pageidauja pirkti žemės sklypą pirmumo teise);
8) dokumentą, kurio pagrindu asmuo naudojasi žemės sklypu (jeigu šis sklypas jam buvo suteiktas asmeniniam ūkiui ar valstiečio ūkiui steigti);

9) statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, teisinio registravimo dokumentus (kai asmuo pageidauja pirkti žemės ūkio veiklai naudojamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingą žemės sklypą);
10) paveldėjimo teisės liudijimą (kai žemės sklypą pageidauja pirkti mirusio asmeninio ūkio naudotojo įpėdinis arba asmens, kuris už suteiktą ir naudojamą žemės sklypą nustatyta tvarka įmokėjo įmokas pinigais arba valstybės vienkartinėmis išmokomis, įpėdinis);
11) dokumentą, patvirtinantį, kad fizinis asmuo sumokėjo už nustatytąja tvarka ir sąlygomis leistą pirkti žemės ūkio paskirties žemę pinigais ir/arba valstybės vienkartinėmis išmokomis (kai fizinis asmuo yra sumokėjęs už leistą pirkti žemę pagal mokamuosius pranešimus);
12) nuosavybės teise valdomo žemės sklypo, kuris ribojasi su parduodamu žemės sklypu, plano ir pažymėjimo apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą ir teises į jį kopijas (kai asmuo pageidauja pirkti žemės sklypą pirmumo teise).

Kai prašoma pirkti asmeninio ūkio žemė, pagrindinis jos naudojimo teisę patvirtinantis dokumentas yra apylinkės tarybos sprendimas dėl žemės suteikimo asmeniniam ūkiui. Jeigu asmeninio ūkio žemės suteikimo neišliko arba asmeninio ūkio žemės suteikimas apylinkės teritorijoje 1990 m. liepos 26 d. – 1994 m. liepos 1 d. laikotarpiu apylinkės tarybos sprendimu buvo įformintas kaip žemės nuoma, arba apylinkės taryba priėmė sprendimą dėl asmeninio ūkio žemės suteikimo 1994 m. liepos 1 d. – 1995 m. kovo 26 d. laikotarpiu, šią žemę gavusiems ir naudojantiems asmenims žemės naudojimo teisę patvirtinantys dokumentai turėjo būti parengiami vadovaujantis Žemės reformos įstatymo 15 straipsnio nuostatomis [52].

Gavęs reikiamus dokumentus pirkti žemės ūkio paskirties žemę, **Žemėtvarkos skyrius atlieka šiuos darbus:**

1) Nekilnojamojo turto registro centriniame duomenų banke patikrina, ar asmeniui perkant žemės sklypą nebus viršytas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme nustatytas maksimalus įsigyjamos nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės plotas;
2) įregistruoja žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre;
3) parengia valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projektą.

Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje nurodoma:

1) žemės sklypo pardavėjas ir pirkėjas;
2) perkamo žemės sklypo plotas. Jeigu žemės sklypą pageidauja pirkti du ar keletas piliečių bendrosios nuosavybės teise, nurodomas kiekvienam piliečiui numatomos parduoti žemės sklypo dalies plotas;
3) žemės sklypo kaina. Jeigu žemės sklypą pageidauja pirkti du ar keletas asmenų bendrosios nuosavybės teise, nurodoma kiekvieno bendraturčio pageidaujamos pirkti žemės sklypo dalies kaina;
4) atsiskaitymo už įsigytą žemės sklypą terminai, sąlygos ir kontrolė;

5) pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir žemės sklypo naudojimo būdas;
6) specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos;
7) žemės servitutai;
8) pirkėjo įsipareigojimai ir atsakomybė už jų nevykdymą, sutarties įsigaliojimo terminas ir sąlygos;
9) pirkėjo įsipareigojimas už skolos likutį mokėti 2 procentus metinių palūkanų, nurodant, kad nustatytu laiku nesumokėjus metinės skolos sumos ir palūkanų skaičiuojami delspinigiai – 0,05 procento privalomos mokėti sumos už kiekvieną pradelstą dieną;
10) pirkėjo pareiga savo lėšomis per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo dienos įregistruoti nuosavybės teisę į žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre, nurodant, kad pirkėjui neįregistravus nuosavybės teisių perėjimo fakto, apskrities viršininkas kreipsis į teismą su prašymu dėl valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties įregistravimo ir dėl nuostolių, patirtų dėl sutarties neįregistravimo, atlyginimo;
11) kitos sąlygos ir apribojimai.

Jeigu žemės sklypą perka asmenys, pagal Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą pasinaudodami pirmumo teise pirkti žemės sklypą, valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projekte nurodoma, kad teisę keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį jie įgyja ne anksčiau kaip praėjus 5 metams nuo žemės sklypo perdavimo dienos. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projekte įrašoma sąlyga, kad asmens, pasinaudojusio pirmumo teise įsigyti žemės sklypą, prašymu arba nustačius, kad tokiu būdu įsigytas žemės sklypas naudojamas ne pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, valstybė įgyja teisę atpirkti šį sklypą. Valstybinę žemę perkantiems asmenims, kurie pasinaudojo žemės kainos lengvatomis (jauniesiems ūkininkams) atitinkamai nustatoma sąlyga šios žemės neperleisti kitiems asmenims per 5 metus nuo įsigijimo dienos.

Žemėtvarkos skyrius parengtą valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projektą derina su pirkėju, kuris raštu patvirtina, kad sutinka su perkamo žemės sklypo kaina ir kitomis sutarties projekte išdėstytomis žemės sklypo pirkimo sąlygomis. Suderintą su pirkėju sutarties projektą kartu su prašymu ir kitais dokumentais Žemėtvarkos skyrius pateikia apskrities viršininkui, kuris priima sprendimą parduoti žemės sklypą arba prašymo netenkinti, tai įformindamas įsakymu. Kai priimamas sprendimas parduoti žemės sklypą, Žemėtvarkos skyrius praneša pirkėjui, kad jis turi sumokėti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projekte numatytą žemės sklypo kainą sutartyje nurodytoje kredito įstaigoje, sutarties pasirašymo vietą ir laiką.

Pirkėjas, sumokėjęs nurodytą sumą (arba jos dalį, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai), su dokumentu, patvirtinančiu, kad nurodyta suma (arba jos dalis), sumokėta, atvyksta sutartu laiku į Žemėtvarkos skyriaus pasiūlytą vietą pasirašyti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties.

Jeigu žemės sklypą perka du ar daugiau piliečių bendrosios (dalinės, jungtinės) nuosavybės teise, valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį pasirašo visi pirkėjai (arba vienas iš jų, pateikęs notariškai patvirtintą įgaliojimą atstovauti kitiems pirkėjams).

Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį pasirašo apskrities viršininkas arba jo įgaliotas apskrities viršininko administracijos atstovas. Ši sutartis tvirtinama notariškai. Kartu su pasirašyta sutartimi žemės sklypo pirkėjui įteikiamas šio žemės sklypo planas. Jeigu žemės sklypą nusiperka du ar daugiau asmenų bendrosios nuosavybės teise, valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties egzempliorius įteikiamas kiekvienam asmeniui.

Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo, kuris įforminamas apskrities viršininko arba jo įgalioto apskrities viršininko administracijos atstovo ir pirkėjo pasirašytu valstybinės žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktu. Šis aktas pasirašomas per 3 darbo dienas nuo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo.

Turint šiuos dokumentus, Nekilnojamojo turto registre įregistruojama nuosavybės teisė į žemės sklypą ir apribojimai jį įkeisti ar perleisti.

Jeigu žemės sklypas parduodamas uždarame arba atvirame aukcione, aukcionas organizuojamas pagal Vyriausybės nutarimu patvirtintas Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisykles.

4.2. Valstybinės žemės nuoma

Žemės ūkio paskirčiai (veiklai) išnuomojami:

1) asmeninio ūkio žemės sklypai, kurių šie asmenys nepageidauja arba neturi teisės pirkti – jų naudotojams, ne aukciono tvarka;
2) valstiečių ūkiui steigti suteikti ir naudojami žemės sklypai, kurių šie asmenys nepageidauja arba neturi teisės pirkti – jų naudotojams, ne aukciono tvarka;
3) tarnybinėms daloms suteikti žemės sklypai – jų naudotojams, ne aukciono tvarka;
4) kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, išskyrus mėgėjiško sodo teritorijoje esančius sklypus, suformuoti pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus ar kitus teritorijų planavimo dokumentus ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Šiame punkte nurodyti žemės sklypai išnuomojami be aukciono:
   - fiziniams asmenims, nustatyta tvarka įregistravusiems ūkininko ūkį arba turintiems kvalifikacinį pasirengimo ūkininkauti pažymėjimą;
   - juridiniams asmenims – žemės ūkio produkcijos gamintojams, kurių metinės įplaukos iš prekinės žemės ūkio produkcijos realizavimo sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gaunamų pajamų.

Jeigu keli vienodą pirmumo teisę nuomoti žemę ne aukciono tvarka turintys asmenys pageidauja išsinuomoti tą patį žemės sklypą, žemės sklypas išnuomoja-

mas tam asmeniui, kuris pastarųjų trejų metų laikotarpiu ne mažiau kaip dvejus metus iš eilės naudojo išnuomojamą žemės sklypą arba kurio nuosavybės teise turimas ar iš valstybės nuomojamas žemės sklypas ribojasi su pageidaujamu išsinuomoti žemės sklypu. Jeigu tokių asmenų nėra arba jų yra keletas, žemės sklypas išnuomojamas asmeniui, anksčiau pateikusiam prašymą išsinuomoti žemės sklypą.

Jeigu yra keli asmenys, neturintys pirmumo teisės nuomoti žemę ne aukciono tvarka, pageidaujantys išsinuomoti tą patį žemės sklypą, šis žemės sklypas jiems išnuomojamas uždarame aukcione.

Neužstatyti žemės sklypai, kuriuos numatoma grąžinti pagal įstatymus, reglamentuojančius piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, iki jos sugrąžinimo privačion nuosavybėn gali būti išnuomojami be aukciono piliečiams, kuriems į šią žemę turi būti atkurtos nuosavybės teisės, o jiems atsisakius, šis žemės sklypas gali būti išnuomojamas be aukciono kitiems asmenims.

Žemės sklypai išnuomojami laikantis šių reikalavimų:

1) žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne ilgesniam kaip 25 metų laikotarpiui;
2) jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentus žemės sklypą numatyta naudoti visuomenės poreikiams (ar ne žemės ūkio veiklai), šis žemės sklypas išnuomojamas tik iki to laiko, kol jis bus pradėtas naudoti šiems tikslams.

Žemės sklypus išnuomoja ir valstybinės žemės nuomos sutartis pasirašo apskrities viršininkas arba jo įgaliotas atstovas. Žemės sklypų nuomą organizuoja Žemėtvarkos skyrius.

Pasibaigus žemės nuomos sutarties terminui, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo nenumatoma naudoti kitoms reikmėms, nuomininkas tvarkingai vykdęs pagal šią sutartį prisiimtus įsipareigojimus ir pageidaujantis ją atnaujinti bei prieš 3 mėnesius iki sutarties termino pabaigos pateikęs prašymą atnaujinti sutartį, turi pirmenybės teisę ją atnaujinti nesilaikant nustatytos pirmumo teisės išsinuomoti žemės sklypą. Sprendimą atnaujinti žemės nuomos sutartį apskrities viršininkas priima per mėnesį nuo prašymo gavimo dienos.

Kai valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypai **parduodami ar išnuomojami aukcione,** aukcionus organizuoja ir vykdo apskrities viršininko sudaryta aukciono komisija.

Asmuo, pageidaujantis dalyvauti aukcione, raštu informuoja apie tai aukcioną vykdantį Žemėtvarkos skyrių ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki aukciono, sumoka pradinį įnašą – 5 procentus pradinės žemės sklypo pardavimo kainos arba pradinio metinio žemės nuomos mokesčio dydžio, ir užklijuotame voke pateikia aukciono komisijai paraišką bei kitus reikiamus dokumentus.

Aukcionas vykdomas, jeigu įregistruojami bent 2 dalyviai, tokia pat tvarka, kaip ir parduodant aukcionuose žemę ne žemės ūkio veiklai. Aukciono laimėtoju pripažįstamas dalyvis, pasiūlęs didžiausią žemės sklypo kainą arba didžiausią metinį žemės nuomos mokestį.

Žemės sklypo pardavimo aukciono laimėtojo sumokėtas pradinis įnašas įskaitomas į žemės sklypo pirkimo kainą, o žemės nuomos aukciono laimėtojo sumokėtas pradinis įnašas – į einamųjų metų žemės nuomos mokestį.

Žemės sklypo pirkėjas arba nuomininkas, sumokėjęs nurodytą sumą, su kredito įstaigos (skyriaus, filialo) dokumentu, patvirtinančiu, kad nurodyta suma sumokėta, sutartu laiku atvyksta į apskrities viršininko pasiūlytą vietą pasirašyti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo ar nuomos sutarties. Tais atvejais, kai žemės sklypą nuomoja juridinis asmuo, jam atstovaujantis asmuo turi pateikti jo įgaliojimą patvirtinantį dokumentą.

Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo ar nuomos sutarties sudarymo išlaidas, įskaitant sutarties notarinį patvirtinimą, apmoka pirkėjas arba nuomininkas. Išnuomojamo žemės sklypo plano parengimo išlaidas apmoka nuomininkas.

4.3. Žemės pardavimas ir nuoma mėgėjiško sodo teritorijoje

Sodininkų bendrijų naudojama žemė ir sodininkų bendrijų narių sodų sklypai parduodami ar išnuomojami tokia pat tvarka, kaip ir naudojami žemės sklypai ne žemės ūkio veiklai, su tam tikrais jos patikslinimais [88]:

Sodo teritorijoje ne aukciono būdu parduodami ir išnuomojami valstybinės žemės sklypai, suteikti sodininkų bendrijoms, šių bendrijų nariams, taip pat kitiems šioje teritorijoje esančių žemės sklypų naudotojams. Be to, ne aukciono būdu gali būti parduodama žemė, kurios rengiant žemėtvarkos projektą ar detalųjį planą neįmanoma suformuoti atskirais sodo sklypais, taip pat žemė, kuri nebus priskirta naudoti sodininkų bendrijos poreikiams, tačiau tik asmenims, kurių sodo sklypai tiesiogiai ribojasi su galima parduoti žeme. Jeigu jie atsisako šiuos įsiterpusius (besiribojančius) žemės sklypus pirkti, organizuojamas uždaras aukcionas, o jam neįvykus, šie sklypai parduodami atvirojo aukciono būdu.

Žemės sklypais, kurių neįmanoma suformuoti atskirais individualiais mėgėjiško sodo sklypais, laikomi valstybinės žemės sklypai, įsiterpę tarp suformuotų valstybinės ar privačios žemės sklypų ir neviršijantys 0,04 ha, taip pat tie valstybinės žemės sklypai, prie kurių pagal žemėtvarkos projektą ar detalųjį planą neįmanoma suprojektuoti privažiavimo kelio.

Sodininkų bendrijos poreikiams naudojama žeme laikoma mėgėjiško sodo teritorijoje esanti bendrojo naudojimo žemė, naudojama rekreacijai ir kitoms reikmėms.

Rekreacijai naudojama žeme laikoma gamtines ar kultūrines aplinkos savybes ir sąlygas žmonių visaverčiam fiziniam bei dvasiniam poilsiui organizuoti turinti teritorija, kurios ribos, žemės naudojimo būdas, pobūdis ir rekreacinio naudojimo prioritetas nustatytas teritorijų planavimo dokumentuose ar teisės aktuose.

Kitoms reikmėms naudojama žeme laikoma žemė, naudojama sodininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausantiems sodininkų bendromis lėšomis

ar bendromis sutelktomis jėgomis pastatytiems, įrengtiems ar kitaip įsigytiems bendrojo naudojimo objektams eksploatuoti.

Sodininkų bendrijos poreikiams žemė numatoma naudoti sodininkų bendrijos valdymo organų sprendimu, visuomenės poreikiams – apskrities viršininko sprendimu.

Sodo teritorijoje parduodami ne didesni kaip 0,12 ha ploto valstybinės žemės sklypai, išskyrus tuos atvejus, kai parduodamas tiesiogiai su pirkėjui nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu besiribojantis sklypas, kurio neįmanoma suformuoti atskiru individualiu mėgėjiško sodo sklypu.

Sodo teritorijos žemės plotai, pagal sodo išplanavimo projektą numatyti mėgėjiškai sodininkystei plėtoti, bet nesuformuoti atskirais žemės sklypais, projektuojami bei parduodami ir išnuomojami pagal patvirtintą žemėtvarkos projektą arba detalųjį planą.

Žemėtvarkos projektas sodininkų bendrijos valdymo organų sprendimu rengiamas visai sodo teritorijai arba tai sodo teritorijos daliai, kurioje formuojami ar pertvarkomi valstybinės žemės sklypai.

Detaliojo plano rengimo teritorija sodininkų bendrijos valdymo organų sprendimu gali būti parenkama tik tada, kai sodininkų bendrija yra sudariusi sutartį su savivaldybe dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo.

Kai mėgėjiško sodo teritorijoje žemės sklypą, kurio neįmanoma suformuoti atskiru sodo sklypu, pageidauja pirkti dviejų ar kelių tiesiogiai su juo besiribojančių sodų sklypų savininkai, parduodamos žemės dalys nustatomos pagal rašytinį jų susitarimą. Šiems sodų sklypų savininkams nesusitarus, žemė parduodama lygiomis dalimis.

Kiekvienam pirkėjui, pagal jam tenkančią parduodamos žemės dalį, formuojamas atskiras žemės sklypas.

Per 30 kalendorinių dienų nuo sodininkų bendrijos valdymo organų sprendimo, patvirtinančio, kad žemės sklypą, kurio neįmanoma suformuoti atskiru sodo sklypu, nenumatoma naudoti sodininkų bendrijos poreikiams, pateikimo. Žemėtvarkos skyrius praneša sodų sklypų, kurie tiesiogiai ribojasi su parduodamu sklypu, savininkams registruotu laišku arba pasirašytinai apie šio sklypo pardavimą ne aukciono būdu, nurodydamas parduodamo žemės sklypo kainą, plotą, adresą, daiktinių teisių suvaržymus, jeigu jie nustatyti šiam žemės sklypui. Pranešime taip pat nurodomas adresas, kuriuo pageidaujantys pirkti parduodamą žemės sklypą asmenys per 30 kalendorinių dienų nuo pranešimų išsiuntimo dienos gali pateikti jų pirmumo teisę pirkti žemės sklypą patvirtinančius dokumentus, nuosavybės teise valdomo žemės sklypo, besiribojančio su parduodamu žemės sklypu, planą ir nuosavybės teisę į jį patvirtinantį dokumentą.

Jeigu per nurodytą terminą nė vienas iš minėtų asmenų nepateikia prašymo pirkti žemės sklypo ne aukciono būdu, per 30 kalendorinių dienų nuo nustatyto kreipimosi termino pirkti šią žemę ne aukciono būdu pasibaigimo dienos Žemė-

tvarkos skyrius apie žemės sklypo pardavimą uždarojo aukciono būdu paskelbia vietinėje spaudoje ir registruotu laišku arba pasirašytinai praneša sodininkų bendrijos valdymo organams.

Sodininkų bendrijos valdymo organai per 5 kalendorines dienas nuo Žemėtvarkos skyriaus pranešimo gavimo apie žemės sklypo pardavimą uždarojo aukciono būdu paskelbia mėgėjiško sodo teritorijoje.

Apie žemės sklypo pardavimą atvirojo aukciono būdu per 30 kalendorinių dienų nuo neįvykusio uždarojo aukciono dienos Žemėtvarkos skyrius paskelbia vietinėje spaudoje ir registruotu laišku arba pasirašytinai praneša sodininkų bendrijos valdymo organams, kurie per 5 kalendorines dienas nuo šio pranešimo gavimo apie žemės sklypo pardavimą atvirojo aukciono būdu paskelbia mėgėjiško sodo teritorijoje.

Uždarasis arba atvirasis aukcionas turi būti surengtas ne anksčiau kaip po 20 kalendorinių dienų ir ne vėliau kaip po 35 kalendorinių dienų nuo paskelbimo apie žemės sklypo pardavimą aukciono būdu vietinėje spaudoje.

Aukcionas žemės sklypų pardavimui mėgėjiško sodo teritorijoje rengiamas tokia pat tvarka, kaip ir parduodant laisvos valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus.

Jeigu parduodamame žemės sklype esantis statinys bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso dviem ar keliems asmenims (bendraturčiams), žemės sklypas statinio bendraturčiams parduodamas bendrosios dalinės nuosavybės teise. Tokiu atveju mokėjimo suma bendraturčiams paskirstoma proporcingai kiekvieno jų perkamai žemės sklypo daliai.

Kiekvieno bendraturčio prie statinio (statinių) perkamo žemės sklypo dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje nustatoma pagal rašytinį statinio (statinių) bendraturčių susitarimą. Bendraturčiams nesusitarus, parduodamų bendrosios dalinės nuosavybės teise žemės sklypo dalių dydį, atsižvelgdamas į kiekvienam bendraturčiui priklausančią dalį, nustato apskrities viršininkas, priimdamas sprendimą parduoti žemės sklypą.

Tais atvejais, kai parduodamame žemės sklype esantis statinys dviem ar keliems asmenims (bendraturčiams) priklauso bendrosios jungtinės nuosavybės teise, žemės sklypas statinio bendraturčiams parduodamas bendrosios jungtinės nuosavybės teise. Tokiu atveju mokėjimo suma bendraturčiams paskirstoma pagal rašytinį bendraturčių susitarimą.

Kai asmenys už perkamą valstybinės žemės sklypą pageidauja atsiskaityti iš karto, kredito įstaigoje (skyriuje, filiale) jie sumoka valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projekte nurodytą žemės sklypo pardavimo kainą.

Kai asmenys žemės sklypą perka išsimokėtinai (per ne ilgesnį kaip 15 metų laikotarpį) ne mažiau kaip 10 procentų nustatytosios žemės kainos jie turi sumokėti iš karto, o kitą sumą – valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje nustatytais terminais.

Asmenys, įsigiję žemės sklypą išsimokėtinai, jį gali perleisti kitam asmeniui tik tada, jeigu naujasis žemės savininkas sutinka perimti buvusiojo savininko prievoles valstybei pagal valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį. Ši prievolė valstybei įrašoma žemės sklypo perleidimo sutartyje.

Jeigu asmuo mirė, teisę pirkti iš valstybės jam suteiktą ir naudotą žemės sklypą įgyja jo įpėdiniai Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Sodininkų bendrijų nariai ir kiti fiziniai asmenys, mėgėjiško sodo teritorijoje pageidaujantys pirkti jų naudojamus žemės sklypus, Žemėtvarkos skyriui pagal žemės sklypų buvimo vietą pateikia šiuos dokumentus:

1) prašymą pirkti žemės sklypą;
2) asmens tapatybę ir pilietybę patvirtinantį dokumentą;
3) dokumentą, kurio pagrindu asmuo naudojasi žemės sklypu, jeigu jame nėra statinių;
4) savo lėšomis parengtą parduodamo naudojamo žemės sklypo planą (išskyrus aukciono būdu parduodamus žemės sklypus, kurių planus parengia Žemėtvarkos skyrius);
5) statinių, esančių parduodamame žemės sklype, teisinio registravimo dokumentus.

Sodininkų bendrijos, mėgėjiškoje sodo teritorijoje pageidaujančios pirkti bendrojo naudojimo valstybinės žemės sklypus, naudojamus rekreacijai ir kitoms reikmėms, Žemėtvarkos skyriui pagal žemės sklypų buvimo vietą pateikia:

1) dokumentus, nurodytus 1, 3, 4 ir 5 punktuose;
2) dokumentą, patvirtinantį, kad parduodamame žemės sklype esantis statinys (statiniai) priklauso bendrijai ir kitiems asmenims bendrosios nuosavybės teise;
3) sodininkų bendrijos registravimo dokumentą.

Kaimo gyvenamajai vietovei priskirtoje teritorijoje parduodamo žemės sklypo planas parengiamas pagal sodininkų bendrijos valdybos patvirtintą sodo išplanavimo projektą ar žemėtvarkos projektą, paženklinus vietovėje žemės sklypo ribas ir analitiškai (digitalizuojant analoginius planus) nustačius žemės sklypo ribų posūkio taškų koordinates.

Miestui priskirtoje teritorijoje parduodamo žemės sklypo planas parengiamas pagal sodo išplanavimo projektą ar detalųjį planą, paženklinus vietovėje žemės sklypo ribas ir nustačius žemės sklypo ribos posūkio taškų koordinates pagal kadastrinių matavimų duomenis.

Gavęs prašymą ir prie jo pridedamus dokumentus, Žemėtvarkos skyrius jų kopijas su lydraščiu pateikia savivaldybės administracijos direktoriui tokia pat tvarka, kaip ir parduodant naudojamus kitos paskirties žemės sklypus. Gavęs iš savivaldybės administracijos reikiamus duomenis, Žemėtvarkos skyrius apskaičiuoja parduodamo žemės sklypo vertę, įregistruoja žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre ir parengia apskrities viršininko įsakymo parduoti žemės sklypą projektą bei valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projektą, kuris suderinamas su pirkėju.

Apskrities viršininkui priėmus sprendimą, sutartis sudaroma ir notariškai patvirtinama, žemės sklypas perduodamas (aktu) ir pirkėjo nuosavybės teisės į jį įregistruojamas tokia pat tvarka, kaip ir parduodant kitus valstybinės žemės sklypus.

Asmenims, nepageidaujantiems pirkti mėgėjiško sodo teritorijoje esančių sodo naudojamų žemės sklypų, šie sklypai išnuomojami ne aukciono tvarka. Dokumentų pateikimo ir nagrinėjimo bei sprendimų priėmimo tvarka išnuomojant šiuos sklypus yra tokia pati, kaip ir juos parduodant. Valstybinės žemės nuomos sutartis notariškai netvirtinama, tačiau ji turi būti įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

5. Žemės pardavimas užsienio subjektams

Užsienio subjektai – užsieniečiai ir užsienio juridiniai asmenys, taip pat kitos užsienio organizacijos.

Užsieniečiai – užsienio valstybių piliečiai ir užsienio valstybių nuolatiniai gyventojai, taip pat Lietuvos Respublikos nuolatiniai gyventojai, neturintys Lietuvos Respublikos pilietybės.

Užsienio juridinis asmuo – užsienio valstybėje įsteigta įmonė, įstaiga ar organizacija, kuri gali savo vardu įgyti ir turėti teisių bei pareigų, būti ieškovu ar atsakovu teisme.

Kitos organizacijos – užsienio valstybėse įsteigtos organizacijos, neturinčios juridinio asmens statuso, tačiau turinčios civilinį teisnumą pagal tų valstybių įstatymus.

Užsienio subjektai, pageidaujantys įsigyti nuosavybėn žemę Lietuvos Respublikoje, turi atitikti Lietuvos pasirinktus europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus [21]. Šiuos kriterijus atitinka:

1. Užsienio juridiniai asmenys, taip pat kitos užsienio organizacijos, įsteigti:
   - valstybėse – Europos Sąjungos narėse, arba valstybėse, sudariusiose Europos sutartį (Asociacijos sutartį) su Europos bendrijomis bei jų šalimis narėmis;
   - valstybėse – Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos, Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos narėse, bei valstybėse, kurios yra Europos Ekonominės Erdvės susitarimo dalyvės.
2. Aukščiau nurodytų valstybių piliečiai ir šių užsienio valstybių nuolatiniai gyventojai, taip pat Lietuvos Respublikos nuolatiniai gyventojai, neturintys Lietuvos Respublikos pilietybės.

Visi užsienio subjektai Lietuvos Respublikoje turi teisę įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenis ir miškus ta pačia tvarka ir tomis pačiomis sąlygomis, kaip ir Lietuvos Respublikos piliečiai bei juridiniai asmenys, išskyrus žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą sutartimi, žemės ūkio paskirties žemės ir miškų

ūkio paskirties žemės užsienio subjektai Lietuvos Respublikoje negalės įsigyti per nustatytą 7 metų pereinamąjį laikotarpį (skaičiuojant nuo 2004 m. gegužės mėn.). Ši sąlyga netaikoma tiems šių užsienio valstybių piliečiams, kurie ne mažiau kaip 3 metus Lietuvoje nuolat gyveno ir vertėsi žemės ūkio veikla, taip pat šių užsienio šalių juridiniams asmenims bei kitoms organizacijoms, įsteigusioms Lietuvoje atstovybes ar filialus.

Nustatytų integracijos kriterijų neatitinkantiems užsienio subjektams draudžiama įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenis ir miškus, tačiau šį turtą jie gali valdyti ar naudoti Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

Norėdamas pirkti žemės sklypą, užsienio subjektas turi pateikti dokumentus, patvirtinančius jo atitikimą Konstitucinio įstatymo nustatytoms sąlygoms. Iki Lietuvos įstojimo į Europos Sąjungą užsienio subjektas gauti apskrities viršininko leidimą ir galėjo pirkti tik ne žemės ūkio paskirties žemę. Vyriausybės nutarimu (1998 12 10, Nr. 1423; 2003 10 30, Nr. 1349) patvirtintoje Prašymų leisti įsigyti nuosavybės ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo nustatytiems užsienio subjektams pateikimo, nagrinėjimo ir leidimų išdavimo tvarkoje buvo numatyta:

1. Užsienio subjektai gali paduoti prašymus leisti įsigyti nuosavybės tik tuos Konstituciniame įstatyme nurodytus ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus, kurie yra suformuoti pagal detaliuosius planus ar kitus teritorijų planavimo dokumentus, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir yra reikalingi užsienio subjekto steigimo dokumentuose nurodytai veiklai skirtiems esamiems pastatams ir įrenginiams eksploatuoti arba tokiems pastatams ir įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Užsienio subjektai neturi teisės įsigyti nuosavybės valstybinės žemės sklypų, reikalingų tik inžineriniams tinklams tiesti ir eksploatuoti arba tik kiemo įrenginiams statyti ar eksploatuoti, taip pat tų žemės sklypų, kuriuose esančių laikinų statinių naudojimo laikas yra pasibaigęs.
2. Prie prašymo turėjo būti pridedama:
   1) savo lėšomis parengtas ir savivaldybės institucijos patvirtintas pageidaujamo įsigyti nuosavybėn žemės sklypo planas. (Kai prašoma įsigyti nuosavybėn naują žemės sklypą pastatams ir įrenginiams statyti, žemės sklypo planą rengia ir tvirtina savivaldybės institucija);
   2) Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo išduoto pažymėjimo apie įregistruotą nekilnojamąjį turtą ir teises į jį kopiją arba dokumento, patvirtinančio teisę naudotis žemės sklypu, kopija;
   3) užsienio juridiniams asmenims arba kitoms užsienio organizacijoms – įregistravimo pažymėjimo arba jį atitinkančio pažymėjimo, patvirtinančio, kad juridinis asmuo (arba organizacija) įregistruotas Konstitucinio įstatymo reikalavimus atitinkančioje valstybėje, kopija ir steigimo dokumentų kopija. Jeigu prašoma leisti įsigyti naują žemės sklypą,

papildomai pridedamas dokumentas, patvirtinantis užsienio juridinio asmens arba kitos užsienio organizacijos organo sprendimą investuoti bei auditoriaus patikrintą metinę finansinę atskaitomybę;

4) užsieniečiams (fiziniams asmenims) – Konstitucinio įstatymo nustatytus kriterijus atitinkančios užsienio valstybės pilietybę patvirtinančio dokumento kopija arba dokumento, patvirtinančio, kad asmuo yra šios užsienio valstybės arba Lietuvos Respublikos nuolatinis gyventojas, kopija. Jeigu prašoma leisti įsigyti naują žemės sklypą, pridedama pajamų deklaracija ar kitas dokumentas, patvirtinantis asmens finansinę būklę ar turtines galimybes. (Juridinę galią turinčiais dokumentais laikomi užsienio banko ar Lietuvoje įregistruoto komercinio banko pažyma apie turimą sąskaitą ir joje esamas lėšas, arba muitinės deklaracija apie pinigų įvežimą į Lietuvos Respubliką).

3. Visais atvejais, kai prašoma leisti įsigyti naują žemės sklypą, prašyme turėjo būti nurodomas įsipareigojimas iki Statybos įstatymo nustatyto arba statybos leidime nurodyto termino pabaigos baigti statyti pastatus ir įrenginius ir iki verslo plane nustatyto termino pradėti steigimo dokumentuose numatytą ūkinę veiklą. Taip pat pridedamas verslo planas ar kitas dokumentas, apibūdinantis konkrečius investuojamo kapitalo duomenis ir ūkinės veiklos Lietuvoje planus, kuriamas darbo vietas.
4. Paduotą prašymą apskrities viršininkas turėjo išnagrinėti ne vėliau kaip per 20 darbo dienų nuo prašymo įregistravimo dienos. Jeigu pateikti netinkamai parengti dokumentai, apie tai prašymą pateikusiam užsienio subjektui pranešama raštu, nurodant 5 – 10 darbo dienų terminą trūkumams pašalinti.
5. Priimtas sprendimas įforminamas apskrities viršininko įsakymu. Apie sprendimą išduoti leidimą įsigyti nuosavybėn pageidaujamą ne žemės ūkio paskirties žemės sklypą užsienio subjektas informuojamas per 3 dienas nuo įsakymo priėmimo. Be to, paprašoma pateikti mokėjimo pavedimą su banko žymomis arba kvitą, patvirtinantį, kad už leidimo išdavimą sumokėta valstybės rinkliava.
6. Išduodami leidimai registruojami Leidimų įsigyti nuosavybėn ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus registravimo žurnale. Leidimai įsigyti nuosavybėn žemės sklypus su statiniais ir įrenginiais galioja iki šių sklypų pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo. Leidimai įsigyti naujus žemės sklypus pastatams ir įrenginiams statyti galioja 3 mėnesius nuo jų išdavimo ir gali būti pratęsti dar 3 mėnesiams. Leidimas galioja tik tam užsienio subjektui, kuriam jis išduotas.

Ši tvarka galiojo iki 2004 m. gegužės 1 dienos. Po to Konstituciniame įstatyme nurodytų užsienio subjektų teises įsigyti žemę Lietuvoje riboja tik **išimtis dėl žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo:** Lietuvos pasi-

rinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkantys užsienio subjektai, išskyrus tuos užsieniečius, kurie ne mažiau kaip 3 metus Lietuvoje nuolat gyveno ir vertėsi žemės ūkio veikla, ir užsienio juridinius asmenis bei kitas užsienio organizacijas, įsteigusius Lietuvoje atstovybes ar filialus, negali įsigyti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės iki Lietuvos Respublikos stojimo į Europos Sąjunga sutartyje apibrėžto 7 metų pereinamojo laikotarpio pabaigos.

Organizuojant valstybinės žemės pardavimą ir nuomą užsienio subjektams, taip pat sudarant privačios ir valstybinės žemės sandorius su užsienio subjektais, reikalinga laikytis šių **papildomų sąlygų:**

1. Užsienio subjektų pageidavimu valstybinės žemės pirkimo-pardavimo arba nuomos sutartis gali būti surašoma dviem kalbomis: lietuviškai ir viena iš užsienio kalbų. Jeigu dėl sutarties teksto kyla ginčų, juos sprendžiant vadovaujamasi lietuvišku tekstu.
2. Prie prašymų pirkti žemę užsienio subjektai turi pateikti juridinio asmens arba kitos užsienio organizacijos įregistravimo pažymėjimo arba jį atitinkančio dokumento, patvirtinančio, kad užsienio juridinis asmuo arba kita užsienio organizacija įsteigti Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkančioje užsienio valstybėje, įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją (kai žemės sklypą pageidauja pirkti juridinis asmuo arba kita užsienio organizacija), arba atitinkamus dokumentus, reikalingus pateikti užsienio valstybių piliečiams ar šių valstybių nuolatiniams gyventojams.
3. Prie prašymų pirkti žemės ūkio paskirties žemę užsienio subjektai turi papildomai pateikti:
   1) dokumentų, patvirtinančių teisėtą nuolatinį gyvenimą pastaruosius 3 metus Lietuvos Respublikoje, patvirtintas kopijas;
   2) dokumentus, patvirtinančius, kad užsienietis 3 metus Lietuvoje vertėsi žemės ūkio veikla (pasėlių deklaracijų kopijas, duomenis apie laikomus (laikytus) gyvulius, periodiškai parduotą žemės ūkio produkciją ir kitus su žemės ūkio veikla susijusius dokumentus);
   3) filialo arba atstovybės, kurią Lietuvoje įsteigė užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, įregistravimo pažymėjimo kopiją (kai žemės sklypą pageidauja pirkti užsienio juridinis asmuo arba kita užsienio organizacija).
4. Užsienio valstybėse išduoti užsienio juridinių asmenų ar kitų užsienio organizacijų dokumentai turi būti legalizuoti pagal Konsulinio dokumentų legalizavimo instrukciją, patvirtintą Užsienio reikalų ministerijos 1997 m. liepos 21 d. įsakymu Nr.39 (Žin., 1997, Nr. 78-2001), išskyrus dokumentus, patvirtintus pažyma (Apostille), numatyta 1961 metų Hagos konvencijoje dėl užsienio valstybėse išduotų dokumentų legalizavimo panaikinimo ir kitais Lietuvos Respublikos tarptautinių sutarčių numatytais atvejais.

5. Užsienio kalba surašyti dokumentai turi būti pateikiami kartu su vertimu į lietuvių kalbą. Dokumentų vertimo iš vienos kalbos į kitą tikrumas arba asmens, atlikusio dokumentų vertimą, parašas turi būti paliudytas notarine forma.

KLAUSIMAI IR UŽDUOTYS

1. Kokie yra valstybinės žemės pardavimo ar nuomos aukciono tvarka atvejai?
2. Kokia tvarka organizuojami valstybinės žemės pardavimo ir nuomos aukcionai?
3. Kokie yra apskrities viršininko administracijos atliekami darbai, parduodant naudojamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus?
4. Kokia yra naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų nuomos tvarka?
5. Kokios yra savivaldybės administracijos funkcijos, parduodant ar išnuomojant naujus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus?
6. Kokia tvarka vykdomi apskrities viršininko administracijos darbai, parduodant ar išnuomojant naujus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus ne žemės ūkio veiklai?
7. Kokios žemės ūkio paskirties valstybinės žemės pardavimo sąlygos ir tvarka?
8. Kaip išnuomojama valstybinė žemės ūkio paskirties žemė?
9. Kokia tvarka vykdomas valstybinės žemės pardavimas ir nuoma mėgėjiško sodo teritorijoje?
10. Kokios yra žemės pardavimo užsienio subjektams sąlygos ir tvarka?
11. I užduotis: Asmuo pageidauja pirkti arba išsinuomoti valstybinę žemę, esančią kaimo vietovėje, ketindamas ją panaudoti ne žemės ūkio veiklai (sandėlių ar dirbtuvių statybai). Kokiais atvejais tai galima ir kokius veiksmus turi atlikti būsimasis žemės naudotojas bei apskrities viršininko administracija?
12. II užduotis: Sodininkas pageidauja nusipirkti greta jo sklypo esantį 0,03 ha laisvą valstybinės žemės plotą ir taip padidinti savo sodo sklypą. Tačiau to paties pageidauja ir kito besiribojančio žemės sklypo savininkas. Kokius veiksmus reikia atlikti privatizuojant šią valstybinę žemę?

VII SKYRIUS. ŽEMĖS SKLYPŲ IR DAIKTINIŲ TEISIŲ REGISTRAVIMAS

1. Nekilnojamojo turto kadastras

Kiekvienas suformuotas žemės sklypas teisinių santykių objektu tampa tik jį įregistravus Nekilnojamojo turto kadastre.

Nekilnojamojo turto kadastras – tai susistemintas ir metodiškai sutvarkytas nekilnojamųjų daiktų grafinių ir atributinių duomenų rinkinys (valstybinėje koordinačių sistemoje), saugomas kompiuterių laikmenose [28]. Šio kadastro tvarkytojas yra Registrų centras.

Nekilnojamojo turto kadastre įrašomi kadastro duomenys ir šio turto objektas pažymimas kadastro žemėlapyje.

Nekilnojamojo daikto kadastro duomenys – duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo daikto dislokaciją, žemės gamtines ir ūkines savybes, statinių geometrinius parametrus bei nekilnojamųjų daiktų naudojimo sąlygas.

Registruojant **žemės sklypą**, įrašomi šie kadastro duomenys:

1) kadastro vietovės pavadinimas ir kodas, kadastro bloko kodas, žemės sklypo bloke numeris (žemės sklypo kadastro numeris), kurį suteikia kadastro tvarkytojas;
2) unikalus žemės sklypo numeris, kurį suteikia kadastro tvarkytojas ir kuris nekinta visą žemės sklypo egzistavimo laiką;
3) pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis;
4) žemės naudojimo būdas ir pobūdis;
5) žemės sklypo plotas;
6) žemės ploto sudėtis pagal žemės naudmenų rūšis;
7) žemės plotas su melioracijos įrenginiais;
8) žemės ūkio naudmenų kokybės įvertinimas, išreikštas našumo balu;
9) žemės naudojimo specialiosios sąlygos ir saugomų teritorijų apsaugos reglamentai;
10) saugomos teritorijos, kurioje yra kultūros paminklų ir kultūros vertybių, duomenys;
11) žemės sklypo vertės, nustatytos Vyriausybės nustatyta tvarka; verčių nustatymo datos;
12) įsigijimo kaina ir įsigijimo data;
13) žemės sklypo ribų posūkio taškų koordinatės valstybinėje koordinačių sistemoje;
14) žemės sklypo kadastro duomenų nustatymo data;
15) kiti teisės aktų nustatyti duomenys.

Registruojant **pastatą, inžinerinį statinį**, **butą ar kitą patalpą,** įrašomi šie kadastro duomenys:

1) objekto apibūdinimas ir jo unikalus numeris;
2) statinio pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis ir pavadinimas;
3) statinio parametrai (plotas, tūris, ilgis, plotis ir kt.);
4) statinio statybinė medžiaga;
5) statinio vidaus įrangos charakteristikos;
6) statinio fizinio nusidėvėjimo ir baigtumo procentas;
7) įsigijimo kaina ir įsigijimo data;
8) statybos (rekonstravimo) pradžios ir pabaigos metai; duomenys apie statybos būklę;
9) žemės sklypo, kuriame yra statinys, unikalus numeris;
10) patalpos, suformuotos kaip atskiras objektas, buvimo vieta pastate (pastato unikalus numeris);
11) statinio aukštų skaičius, patalpų skaičius, kambarių skaičius gyvenamose patalpose;
12) kultūros paminklo ir kultūros vertybės duomenys;
13) statinio kontūrų skaitmeninė grafinė informacija ir statinio vidaus išplanavimo skaitmeniniai grafiniai duomenys;
14) kiti teisės aktų nustatyti duomenys.

Prašymą įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti paduoda nekilnojamojo daikto savininkas ar patikėjimo teise valdantis nekilnojamąjį daiktą asmuo, išskyrus šiuos atvejus, kai nekilnojamojo turto kadastre įrašyti duomenys keičiami valstybės valdžios ar valdymo institucijų teikimu:

1) įgyvendinant Vyriausybės sprendimus dėl nekilnojamųjų daiktų vertės perskaičiavimo;
2) vykdant teismų sprendimus dėl nekilnojamojo turto kadastre įrašytų duomenų patikslinimo;
3) patikslinant nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis, kai šie nekilnojamieji daiktai ar jų dalys paimami visuomenės poreikiams;
4) kitais teisės aktų nustatytais atvejais.

Nekilnojamojo turto kadastre įrašyti žemės sklypų kadastro duomenys turi būti keičiami, jei žemės sklype buvo pastatyti, rekonstruoti, kapitaliai remontuoti statiniai ar atlikti nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės tvarkymo statybos darbai, nutiesti keliai, iškasti tvenkiniai, įrengti valymo ar melioracijos ir kiti žemės sklypo įrenginiai, taip pat atlikti kiti veiksmai, pakeitę kadastro duomenis, bei įstatymų nustatyta tvarka nustačius, kad dėl gamtinių procesų pakito žemės naudmenų sudėtis.

Į kadastrą įrašyti duomenys kaupiami ir saugomi Nekilnojamojo turto registro centriniame duomenų banke (toliau – centriniame duomenų banke).

Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis (toliau – kadastro žemėlapis) – tai nekilnojamojo turto kadastro grafinė dalis, kurioje parodoma nekilnojamojo turto kadastre įrašytų nekilnojamųjų daiktų vieta ir ribos valstybinėje koordinačių sistemoje. Ši informacija pateikiama skaitmenimis ir grafiniais elementais.

Kadastro žemėlapis apima visą Lietuvos Respublikos teritoriją. Jį sudaro šie pagrindiniai grafiniai sluoksniai [73]:

1) georeferencinių duomenų: vektorinė ar rastrinė kartografinė medžiaga; valstybinio ir vietinio geodezinio pagrindo taškų, susietų su valstybine koordinačių sistema, koordinatės ir kita šiuos taškus apibūdinanti atributinė informacija;
2) administracinių vienetų ribų, pavadinimų ir kodų;
3) gyvenamųjų vietovių ribų, pavadinimų ir kodų;
4) kadastro vietovių ribų, pavadinimų ir kodų;
5) kadastro blokų ribų, pavadinimų ir kodų;
6) žemės sklypų ribų, šių ribų posūkio taškų koordinačių valstybinėje koordinačių sistemoje ir jų unikalių bei kadastro numerių;
7) pastatų kontūrų ar centro taškų koordinačių valstybinėje koordinačių sistemoje ir unikalių numerių;
8) inžinerinių statinių (tiesinių) kontūrų ar ašinių linijų, jų pradžios, pabaigos ir posūkio taškų koordinačių valstybinėje koordinačių sistemoje ir unikalių numerių;
9) nekilnojamojo daikto rinkos verčių, nustatytų masinio vertinimo būdu, zonų, pavadinimų ir kodų.

Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis rengiamas ir tikslinamas naudojantis georeferencinių duomenų bazėmis, nekilnojamojo turto rengimo duomenimis bei naudojantis žemės sklypo planu ir kitais nekilnojamojo daikto formavimo procese sudarytais dokumentais, kurie yra pateikiami nekilnojamojo daikto kadastro duomenims įrašyti.

Kadastro vietovė – tai pagrindinis nekilnojamojo turto kadastro teritorinis vienetas, skirtas nekilnojamųjų daiktų apskaitai ir žymėjimui, turintis nustatytas ribas, plotą, pavadinimą ir unikalų skaitmeninį kodą. Kadastro vietovė skaidoma į kadastro blokus, kurie turi nustatytas ribas ir kodus.

Nekilnojamojo daikto ribas kadastro žemėlapyje pažymi kadastro tvarkytojo darbuotojai valstybinėje geodezinių koordinačių sistemoje, naudodami geografinių informacinių sistemų (GIS) programines priemones ir naujausią kartografinę medžiagą.

Kadastro tvarkytojo padaliniai kadastro žemėlapyje pažymi:

1) žemės sklypo ribų posūkio taškų koordinates valstybinėje koordinačių sistemoje, nustatytas kadastrinių matavimų metu arba vektorizuojant planus;
2) pastatų kontūrų ar pastatų centrų taškų koordinates valstybinėje koordinačių sistemoje;

3) inžinerinių statinių kontūrų ar ašinių linijų, jų pradžios, pabaigos ir posūkio taškų koordinates valstybinėje koordinačių sistemoje.

Kadastro tvarkytojo padalinys, pažymėdamas nekilnojamojo daikto ribas kadastro žemėlapyje, įrašo kiekvieno nekilnojamojo daikto identifikavimo kodą.

Prieš pažymėdami kadastro žemėlapyje nekilnojamojo daikto ribas, kadastro tvarkytojo padaliniai patikrina, ar nėra aplinkybių, trukdančių pažymėti nekilnojamojo daikto ribas. Jeigu žemės sklypo ribos, išmatuotos kadastrinių matavimų metu valstybinėje koordinačių sistemoje, nesutampa (yra tarpas arba persidengimas) su jau pažymėtomis kadastro žemėlapyje kitų žemės sklypų ribomis, taip pat išmatuotomis valstybinėje koordinačių sistemoje, kadastro žemėlapyje žymimos naujos ribos, jeigu nesutapimas ne didesnis kaip: miestuose – 0,1 metro, urbanizuotose kaimo vietovėse – 0,2 metro, kitose kaimo vietovėse – 0,6 metro. Jeigu pateikto pažymėti kadastro žemėlapyje žemės sklypo ribos nesutampa su administracinių vietovių, kadastro vietovių ir blokų, kitų žemės sklypų ribomis, ir pagal ortofotografinio žemėlapio situaciją aiškiai matomas ribų persislinkimas stabilių kontūrų (kelių, vandens telkinių ir kt.) atžvilgiu, tikslinama riba, kuri buvo nustatyta mažesniu tikslumu. Jeigu po šio ribų patikslinimo ploto paklaida sumažėja iki leistinos ir žemės sklypo konfigūracija nepasikeičia, žemės sklypo ribos pažymimos kadastro žemėlapyje.

Pažymint kadastro žemėlapyje žemės sklypų ribas, taip pat tikslinant kadastro vietovių ir blokų ribas vadovaujamasi Nacionalinės žemės tarnybos generalinio direktoriaus įsakymu (2006 01 09, Nr. 1P–3) patvirtintais Nekilnojamojo daikto ribų žymėjimo Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ir kadastro žemėlapio tikslinimo techniniais reikalavimais.

Tais atvejais, kai kadastro tvarkytojas negali sklypo ribų pažymėti kadastro žemėlapyje, jis parengia išvadą, pridėdamas kadastro žemėlapio ištrauką, dėl žemės sklypo plano patikrinimo. Išvadoje privaloma nurodyti nustatytą nesutapimą (tarpą arba persidengimą) tarp žymimų ir jau pažymėtų žemėlapyje ribų bei leistiną nesutapimą. Kai kadastro žemėlapyje gretimų žemės sklypų ribos buvo pažymėtos digituojant (skaitmeninant) mažesnio tikslumo kartografinę medžiagą nei pateiktas pažymėti žemės sklypo planas, šių žemės sklypų ribas patikslina kadastro tvarkytojas. Tikslinimui naudojama medžiaga: gretimų žemės sklypų posūkio taškų ir riboženklių koordinatės; ortofotografinių žemėlapių situacija; žemės sklypų planai; lauko matavimo brėžiniai (abrisai); Lietuvos teritorijos georeferencinio pagrindo duomenys.

Kai pagal šią medžiagą kadastro žemėlapio patikslinti negalima, kinta žemės sklypo konfigūracija arba gaunama neleistina ploto paklaida, kadastro tvarkytojas apie tai informuoja Žemėtvarkos skyrių. Žemėtvarkos skyrius privalo patikrinti vietovėje kadastro žemėlapio ištraukoje pažymėtų žemės sklypo ribų atitikimą žemės reformos žemėtvarkos projekte suformuotoms riboms ir surašyti žemės sklypo ka-

dastro duomenų patikslinimo aktą. Šio akto pagrindu turi būti parengiamas naujas žemės sklypo planas. Jei Žemėtvarkos skyrius nustato, kad žemės sklypo planas buvo parengtas teisingai, duomenys netikslinami, o kadastro tvarkytojas, gavęs Žemėtvarkos skyriaus vedėjo išvadą raštu, privalo pažymėti šio žemės sklypo ribas kadastro žemėlapyje.

Apie nekilnojamojo daikto ribų pažymėjimą kadastro žemėlapyje liudija kadastro tvarkytojo padalinio spaudas nekilnojamojo daikto plane.

Kadastro tvarkytojo padalinys, gavęs patvirtinimą, kad nekilnojamojo daikto kadastro duomenys įrašyti į centrinį duomenų banką, spausdina kadastro tvarkytojo nustatytos formos išrašą apie kadastro duomenų bazėje įrašytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenis.

Įrašius nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į kadastrą ar juos pakeitus, sudaroma šio daikto dokumentų archyvinė byla, kurioje saugomi dokumentai apie prašymus įrašyti ar pakeisti kadastro duomenis, sprendimai dėl šių prašymų tenkinimo, dokumentai arba jų nuorašai, pagal kuriuos kadastro duomenys buvo įrašyti ar pakeisti.

Žemės sklypų kadastro duomenys nustatomi įgyvendinant teritorijų planavimo dokumentus, tai yra atlikus suplanuotų žemės sklypų ribų paženklinimą vietovėje.

Kai žemės sklypai formuojami Žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka, žemės sklypų kadastro duomenis nustato asmenys, turintys apskričių viršininkų išduotus kvalifikacinius leidimus dirbti žemės reformos žemėtvarkos darbus. Darbų turinį rengiant kadastro duomenis nustato žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėse rengimo metodika ir kiti žemės reformos darbus reglamentuojantys teisės aktai. Kitais atvejais žemės kadastro duomenys parengiami atlikus kadastrinius matavimus, kuriuos gali vykdyti tik asmenys, turintys Nacionalinės žemės tarnybos išduotą licenciją vykdyti nekilnojamojo turto objektų geodezinius matavimus (arba – kadastrinius matavimus).

Pagal 2007 m. priimtas įstatymų pataisas žemės sklypų ir kitų nekilnojamųjų daiktų kadastrinius matavimus galės atlikti tik matavimo specialistai, turintys matininko arba matininko eksperto statusą. **Matininkas –** tai nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustatantis fizinis asmuo, turintis Vyriausybės įgaliotos institucijos išduotą matininko kvalifikaciją patvirtinantį pažymėjimą ir esantis juridinio asmens, turinčio Nacionalinės žemės tarnybos išduotą licenciją vykdyti nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo darbus, darbuotojas, dirbantis pagal darbo ar kitą civilinę sutartį, taip pat individualios įmonės savininkas arba asmuo, jungtinės veiklos sutarties pagrindu susivienijęs į ūkinę bendriją, turinčią licenciją vykdyti nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo darbus. **Matininkas ekspertas** – tai nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustatantis fizinis asmuo, turintis Vyriausybės įgaliotos institucijos išduotą matininko eksperto kvalifikaciją patvirtinantį pažymėjimą, taip pat Vyriausybės ar jos įgaliotos insti-

tucijos nustatyta tvarka atliekantis kadastro duomenų nustatymo kokybės kontrolę bei valstybinę ekspertizę.

Licencija vykdyti nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo darbus išduodama juridiniams asmenims bei juridinių asmenų, įsisteigusių Europos Ekonominės Erdvės susitarimą pasirašiusiose valstybėse, filialams Lietuvos Respublikoje, kurių matininkai ar matininkai ekspertai turi aukštesnįjį, aukštąjį arba aukštąjį universitetinį geodezijos, statybos inžinieriaus, architektūros, žemėtvarkos (kraštotvarkos) arba hidrotechnikos išsimokslinimą, arba aukštąjį ar aukštąjį universitetinį nekilnojamojo turto kadastro išsimokslinimą ir atitinka Vyriausybės nustatytus kvalifikacinius reikalavimus.

Nekilnojamojo daikto kadastriniai matavimai (toliau – kadastriniai matavimai) – tai veiksmai, kuriais identifikuojamas nekilnojamasis daiktas, nustatomos žemės sklypo ribų posūkio taškų ir statinių fizinių ribų koordinatės, nekilnojamųjų daiktų geometriniai ir techniniai parametrai, apskaičiuojami žemės sklypo bei jame esančių žemės naudmenų plotai ir kiti šį daiktą apibūdinantys faktiški kadastro duomenys. Šių matavimų tvarką nustato Žemės ūkio ministro patvirtintos Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės [96]. Paženklinant žemės sklypų ribas, vadovaujamasi Nacionalinės žemės tarnybos generalinio direktoriaus įsakymu (2005 11 10, Nr. 1P-209) patvirtintais riboženklių standartais ir žemės sklypų ribų ženklinimo taisyklėmis.

Kadastrinių matavimų darbus kontroliuoja apskričių viršininkų administracijos Žemės tvarkymo departamentai ir jų teritoriniai skyriai. Geodezijos ir kartografijos įstatymas numato, kad atlikdamas savivaldybių teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą, apskrities viršininkas Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka prižiūri geodezijos, topografijos, geoinformatikos darbus, tikrina žemės sklypų kadastro duomenų nustatymą ir organizuoja nekilnojamųjų daiktų kadastrinių matavimų valstybinę ekspertizę.

2. Nekilnojamojo turto registras

Nekilnojamojo turto registre registruojami: žemės sklypai ir kiti nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į įregistruotus nekilnojamuosius daiktus, su šiomis teisėmis ar teisių suvaržymais susiję juridiniai faktai [30].

Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas yra Registrų centras. Registro duomenys kaupiami ir saugomi viename registro centriniame duomenų banke. Registro centrinį duomenų banką sudaro registro duomenų bazė, kurioje kaupiami ir saugomi aktualūs registro duomenys, ir archyvinių nekilnojamųjų daiktų kadastro ir registro duomenų bazė

Nekilnojamojo daikto įregistravimu nekilnojamojo turto registre yra laikomas Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka to daikto duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą. Registruojami nekilnojamieji daiktai: žemės sklypai, statiniai, butai daugiabučiuose namuose, patalpos.

Nekilnojamojo turto registre registruojamos šios **daiktinės teisės** į įregistruotus nekilnojamuosius daiktus:

1) nuosavybės teisė;
2) turto patikėjimo teisė;
3) valdymas kaip savarankiška daiktinė teisė;
4) servitutas;
5) uzufruktas;
6) užstatymo teisė;
7) ilgalaikė nuoma.

Pagal Civilinį kodeksą daiktine teise nelaikomas žemės naudojimas pagal žemės nuomos (išskyrus ilgalaikę žemės nuomą) ir panaudos sutartis. Šios sutartys registruojamos kaip juridiniai faktai.

Įregistruojant daiktinę teisę, turi būti padarytos žymos apie daiktinės teisės suvaržymus, jeigu tokie suvaržymai nustatyti tame pačiame dokumente, kurio pagrindu registruojama daiktinė teisė. Kitos žymos daromos tik teisės aktų nustatytais atvejais.

Nekilnojamojo turto registre registruojami šie su nekilnojamaisiais daiktais, daiktinėmis teisėmis į juos ir šių teisių suvaržymais susiję juridiniai faktai:

1) sandoriai ir sprendimai, kurie keičia registruojamo nekilnojamojo daikto teisinį statusą ar iš esmės keičia jo valdymo, naudojimo ir disponavimo juo galimybes;
2) registruojamo nekilnojamojo daikto bendraturčių sutartys dėl bendro daikto valdymo;
3) registruoto nekilnojamojo daikto paveldėjimas;
4) registruoto nekilnojamojo daikto areštas;
5) registruoto nekilnojamojo daikto (dydžio, paskirties ir pan.) pakitimai, taip pat daiktines teises į jį turinčių fizinių asmenų vardo, pavardės, juridinių asmenų pavadinimo pasikeitimai;
6) civilinės bylos dėl registruojamo nekilnojamojo daikto teisinio statuso iškėlimas;
7) įsiteisėję teismo sprendimai ir teismo nutartys, turintys įtakos registruojamo nekilnojamojo daikto teisiniam statusui;
8) turto administravimas;
9) naujo nekilnojamojo daikto suformavimas ar buvusio nekilnojamojo daikto išnykimas.

Atitinkamo nekilnojamojo daikto registro įraše gali būti daromos žymos apie šiuos **juridinius faktus:**

1) pirkimo-pardavimo, mainų, dovanojimo, nuomos, panaudos, rentos sutartis;
2) bendrąją jungtinę nuosavybę;
3) nekilnojamojo daikto priskyrimą šeimos turtui;

4) sugyventinių turto bendrą naudojimą;
5) nekilnojamojo daikto bendraturčių susitarimą dėl naudojimosi nekilnojamuoju daiktu;
6) įsiteisėjusius teismo sprendimus ir teismo nutartis, turinčius įtakos įregistruoto nekilnojamojo daikto teisiniam statusui;
7) civilinių bylų dėl įregistruoto nekilnojamojo daikto teisinio statuso iškėlimą;
8) hipoteką;
9) sandoriuose numatytus daiktinių teisių į nekilnojamuosius daiktus suvaržymus;
10) išlaikymo iki gyvos galvos sutartis;
11) įregistruoto nekilnojamojo daikto, nuosavybės teisės į jį arba atskirų šios teisės sudedamųjų dalių – valdymo, naudojimo ar disponavimo areštą;
12) nekilnojamojo daikto įrašymą į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą;
13) nekilnojamojo daikto buvimą nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje arba jų apsaugos zonoje;
14) nekilnojamosios kultūros vertybės apsaugos reglamento ar specialių naudojimo sąlygų nustatytus daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą suvaržymus;
15) kitus juridinius faktus, jei jų registravimą Nekilnojamojo turto registre numato įstatymai.

Prašymą įregistruoti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą paduoda jį įgijęs asmuo, o kai registruojamos kitos daiktinės teisės, taip pat šių teisių į nekilnojamuosius daiktus suvaržymai, - šių teisių turėtojas arba asmuo, suinteresuotas jų įregistravimu. Prašymą įregistruoti juridinius faktus paduoda įgaliota institucija ar jų įregistravimu suinteresuotas asmuo. Prašymą asmuo paduoda pats arba per savo atstovą, turintį įstatymų nustatyta tvarka išduotą įgaliojimą.

Prašymą įregistruoti nekilnojamąjį daiktą ir (ar) nuosavybės teises į jį paduoda daiktą įgijęs asmuo teritoriniam registratoriui. Tais atvejais, kai asmuo nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą įgyja nuo sandorio patvirtinimo, asmens rašytinį prašymą dėl nuosavybės teisės įregistravimo iš notaro biuro nuotolinio ryšio priemonėmis gali pateikti notaras, patvirtinęs nekilnojamojo turto sandorį. Prašymas įregistruoti nekilnojamąjį daiktą, daiktinę teisę, daiktinių teisių suvaržymus ir juridinius faktus gali būti pateikiamas asmeniškai arba paštu. Prašymas pateikti registro duomenis gali būti pateikiamas asmeniškai, paštu arba naudojantis nuotolinio ryšio priemonėmis, leidžiančiomis identifikuoti pareiškėją. Pareiškėjo pasirašytas prašymas, perduotas paštu, faksimilinio ryšio ar kitokiais telekomunikacijų galiniais įrenginiais, yra pateiktas, jeigu prašyme nurodyta įsipareigojimas apmokėti už atliktus darbus, parengtų dokumentų atsiėmimo vieta arba jų pateikimo būdas, užtikrinta teksto apsauga ir galima identifikuoti pareiškėjo parašą.

Kartu su prašymu turi būti pateikiami dokumentai, patvirtinantys prašomų įregistruoti daiktinių teisių, šių teisių suvaržymų, juridinių faktų atsiradimą. Do-

kumentai turi būti pateikti dviem egzemplioriais; vienas iš jų turi būti dokumento originalas arba jo nuorašas. Šiais patvirtintais dokumentais laikomi:

1) valstybės institucijos sprendimas;
2) teismo sprendimas, nutartis, nutarimas, nuosprendis;
3) įstatymų nustatytų institucijų ar pareigūnų sprendimas areštuoti turtą, o įsigaliojus Turto arešto aktų registro įstatymui – turto arešto aktų registro dokumentai;
4) nekilnojamojo daikto savininko santuokos, ištuokos, vardo, pavardės pakeitimo, mirties liudijimas;
5) paveldėjimo teisės liudijimas;
6) teismo pranešimas apie civilinės bylos dėl Nekilnojamojo turto registre įregistruoto nekilnojamojo daikto teisinio statuso iškėlimą;
7) rašytiniai sandoriai;
8) nekilnojamojo daikto pardavimo varžytynėse ar aukcione sutartis (aktas);
9) kitų valstybės kadastrų ir registrų dokumentai;
10) kiti įstatymų nustatyti dokumentai.

Daiktinė teisė įregistruojama įrašant nekilnojamojo daikto registro įraše daiktinės teisės pavadinimą, daiktinės teisės turėtoją ir dokumento, patvirtinančio įregistruojamas teises, pavadinimą, datą ir numerį. Kai registruojamos daiktinės teisės asmenims, atkuriantiems nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą, pagal apskričių viršininkų administracijų pateiktus dokumentus, registro tvarkytojas atitinkamame nekilnojamojo daikto registro įraše įrašo požymį „Daiktinės teisės neįregistruotos“. Šį požymį registro tvarkytojas išbraukia, kai dėl nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimo kreipiasi nekilnojamąjį daiktą ir daiktines teises į jį įgijęs asmuo.

Įregistruojant daiktinę teisę, turi būti padarytos žymos apie daiktinės teisės suvaržymus ir juridinius faktus, jeigu tokie suvaržymai ir juridiniai faktai nustatyti tame pačiame dokumente, kurio pagrindu registruojama daiktinė teisė.

Kai tuo pačiu metu priimamas sprendimas įregistruoti nekilnojamąjį daiktą ir daiktinę teisę ar daiktinę teisę, daiktinių teisių suvaržymus ir juridinius faktus ir šio sprendimo pagrindu nekilnojamasis daiktas, daiktinės teisės, šių teisių suvaržymai ir juridiniai faktai įregistruojami, prašymą pateikusiam asmeniui išduodamas registro centrinio duomenų banko duomenų pagrindu parengtas pažymėjimas. Pažymėjime įrašyti duomenys atspindi nekilnojamojo daikto, daiktinių teisių į jį, šių teisių suvaržymų ir įstatymų nustatytų juridinių faktų kadastro ir registro duomenų būklę jų įregistravimo registre momentu. Šis dokumentas nėra pagrindas notariniams nekilnojamojo turto sandoriams sudaryti.

Kai priimamas sprendimas įregistruoti tik daiktinių teisių suvaržymus ir juridinius faktus ir šio sprendimo pagrindu daiktinių teisių suvaržymai ir juridiniai faktai įregistruojami, prašymą pateikusiam asmeniui išduodamas registro išrašas.

Kai asmens prašymas įregistruoti nuosavybės teises teritoriniam registratoriui pateikiamas iš notaro biuro, kuriame buvo patvirtintas nekilnojamojo turto sandoris, pažymėjimas parengiamas elektroninio dokumento pavidalu, kurį notaras išspausdina, patvirtina ir įteikia nekilnojamąjį turtą ir teises į jį įgijusiam asmeniui. Asmens pageidavimu pažymėjimą teritorinis registratorius gali išsiųsti paštu.

Daiktinės teisės išregistruojamos, kai daiktinės teisės turėtojas netenka savo daiktinės teisės ar ją perleidžia ir įregistruojamas kitas daiktinės teisės turėtojas, arba žūva (išnyksta) pats nekilnojamasis daiktas. Kai priimamas sprendimas išregistruoti nekilnojamąjį daiktą ar daiktinę teisę, prašymą pateikusiam asmeniui išduodamas dokumentas, patvirtinantis nekilnojamojo daikto ar daiktinės teisės išregistravimą. Apie priimtą sprendimą daiktinės teisės turėtojas ir kiti suinteresuotieji asmenys turi būti raštiškai informuoti ne vėliau kaip per 3 dienas.

Nekilnojamojo daikto, daiktinių teisių į jį įregistravimo ar išregistravimo momentu laikomas automatinis centrinio duomenų banko patvirtinimas teritoriniam registratoriui, kad registro centrinio duomenų banko duomenys atnaujinti. Registro įrašai apie buvusį daiktinės teisės turėtoją registro duomenų bazėje pažymimi kaip archyviniai ir neterminuotai saugomi centriniame duomenų banke.

Reikiama informacija Nekilnojamojo turto registrui gaunama iš kitų kadastrų ir registrų: Teritorijų planavimo dokumentų registro, Gyventojų registro, Juridinių asmenų registro, Valstybinio miškų kadastro, Žemės gelmių registro, Saugomų teritorijų kadastro, Nekilnojamųjų kultūros vertybių registro, Adresų duomenų bazės (registro), Turto arešto aktų registro ir Hipotekos registro.

Notaras, patvirtinęs nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sandorį, ne vėliau kaip per 24 valandas nuo sandorio patvirtinimo privalo perduoti Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui šio sandorio pagrindimus žymai registre padaryti. Apie civilinės bylos dėl įregistruoto nekilnojamojo daikto teisinio statuso iškėlimą Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui praneša teismas, ne vėliau kaip kitą darbo dieną po bylos iškėlimo.

Centrinis hipotekos registras duomenis apie nekilnojamojo daikto įkeitimo (hipotekos) įregistravimą ne vėliau kaip per 24 valandas perduoda Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Nekilnojamojo turto registro centrinis duomenų bankas, pasikeitus įkeisto nekilnojamojo daikto duomenims nekilnojamojo turto registre, taip pat gavęs hipotekos teisėjo arba Centrinio hipotekos registro paklausimą, ne vėliau kaip per 24 valandas perduoda duomenis apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį statuso pasikeitimą Centriniam hipotekos registrui.

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai ar kiti dokumentai, parengti remiantis šio duomenų banko duomenimis, yra vienintelė oficiali informacija, įrodanti nekilnojamojo daikto, daiktinių teisių į jį, šių teisių suvaržymų bei juridinių faktų įregistravimo nekilnojamojo turto registre faktą.

Fizinis ar juridinis asmuo turi teisę sužinoti šią registre saugomą informaciją:

1) registro numerį; registravimo (paskutinio registro įrašo tikslinimo) datą;

2) nekilnojamojo daikto kadastrinį adresą (kadastro vietovė, blokas, kadastrinis numeris);
3) nekilnojamojo daikto pašto adresą – pagal administracinį teritorijos suskirstymą (pagal nekilnojamojo daikto registravimo datą);
4) nekilnojamojo daikto savininką, nuomininką ar naudotoją, bendraturčius (kiekvieno iš jų valdomą dalį ir nuomos ar panaudos sutarčių galiojimo terminus, jeigu jos sudarytos);
5) žemės sklypo plotą;
6) žemės sklypo apmokestinamąją vertę;
7) duomenis apie statinius ir kitus inžinerinius įrenginius, patalpas, butus (jų tipą);
8) statinio, inžinerinio įrenginio savininką, nuomininką ar naudotoją, jeigu jie nesutampa su žemės sklypo savininku, valstybinės žemės nuomininku ar naudotoju;
9) kitas daiktines teises; daiktinių teisių apribojimus;
10) žemės sklypo ar statinio, buto, patalpos planą (jo ribas, gretimybes, pastatų ir statinių kontūrus, žemės sklypo kadastrinius numerius) ir kitus geoinformacijos duomenis;
11) žemės sklypo, statinio, buto, patalpos ar inžinerinio įrenginio kadastro duomenis;
12) civilinės bylos dėl registruojamo daikto teisinio statuso iškėlimo faktą.

Duomenys gaunami pateikus prašymą, kuriame nurodomas jų panaudojimo tikslas, arba pagal Centrinio registratoriaus ir duomenų gavėjo sutartį. Gautų registro duomenų negalima perduoti kitiems asmenims.

Duomenys apie visą asmens turimą turtą pateikiami tik valstybės teisėsaugos ir nacionalinį saugumą užtikrinančių institucijų, kredito įstaigų, bankų vindikacijų tarnybų skolų išieškojimo įmonių, draudimo įstaigų, notarų, antstolių, įstatymų nustatytą teisę gauti duomenis apie asmenų turimą turtą turinčių juridinių asmenų prašymu, kuriame turi būti nurodytas tų duomenų naudojimo tikslas ir pasižadėjimas jų neatskleisti tretiesiems asmenims.

Registro duomenys teikiami registro centrinio duomenų banko duomenų pagrindu parengiant ir išduodant:

1) pažymą sandoriui apie įregistruotus nekilnojamuosius daiktus ir daiktines teises į juos, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus. Ši pažyma skirta nekilnojamojo turto notariniams sandoriams sudaryti ir atspindi kadastro ir registro duomenų, įrašytų į registro centrinį duomenų banką, būklę pažymos parengimo momentu;
2) registro išrašą. Registro išrašas gali būti išduodamas nekilnojamojo daikto savininko ar kito suinteresuoto asmens prašymu gauti informaciją apie įregistruotą nekilnojamąjį daiktą, daiktines teises į jį, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus;

3) pažymėjimą. Pažymėjimas išduodamas tik įregistravus nuosavybės ar kitas daiktines teises;
4) duomenų bazės išrašą, apimantį visus duomenų bazėje saugomus aktualius duomenis arba jų dalį. Duomenų bazės išrašas teikiamas sutarčių pagrindu tarp registro tvarkymo įstaigos ir duomenų gavėjo. Archyviniai registro duomenys teikiami tik nekilnojamojo daikto savininkui, daiktinės teisės turėtojui ar jų įgaliotam asmeniui bei valstybės teisėsaugos ir nacionalinį saugumą užtikrinančioms institucijoms tiek sutarčių pagrindu tarp registro tvarkymo įstaigos ir duomenų gavėjo, tiek vienkartinio paklausimo atveju;
5) žemės sklypo plano, statinio plano (taip pat ir jį išspausdinant), kitų registro ir kadastrinių matavimų bylose esančių dokumentų kopijas;
6) kadastrinio žemėlapio ištrauką;
7) kitus informacinius išrašus, suformuotus pagal specializuotus paklausimus.

Registro centrinio duomenų banko duomenų pagrindu parengti duomenys gali būti teikiami duomenų gavėjams, turintiems teisę gauti šiuos duomenis, asmeniškai, paštu ar naudojantis nuotolinio ryšio priemonėmis.

Pažymos apie registre įregistruotus nekilnojamuosius daiktus ir daiktines teises į juos, šių teisių suvaržymus ir įstatymų nustatytus juridinius faktus, skirtos nekilnojamojo turto notariniams sandoriams sudaryti (toliau – pažymos sandoriui), išduodamos fizinių ar juridinių asmenų prašymu. Registro tvarkytojas, turimų dokumentų ar duomenų pagrindu nustatęs, kad nekilnojamojo daikto kadastro ar registro duomenys, įrašyti registro centriniame duomenų banke, neatitinka faktinių nekilnojamojo daikto kadastro ir registro duomenų, pažymą apie registre įregistruotą nekilnojamąjį daiktą, daiktines teises į jį, šių teisių suvaržymus ir įstatymų nustatytus juridinius faktus prašymą pateikusiam asmeniui parengia ir išduoda tik po to, kai registro tvarkytojas nustatyta tvarka duomenis patikslina.

Pažymos sandoriui rengiamos tik notarų užsakymu ir spausdinamos notarų biuruose specialia registro tvarkymo įstaigos parengta programine įranga ir naudojantis dokumentų gavėjo autentifikavimo sistema.

Pažymos sandoriui nerengiamos, kai nekilnojamojo daikto kadastro duomenys, įrašyti registro centriniame duomenų banke, neatitinka faktinių nekilnojamojo daikto kadastro duomenų, kurie užfiksuoti kadastro duomenų byloje, taip pat kai registre padaryta žyma apie įregistruoto nekilnojamojo daikto, nuosavybės teisių į jį arba atskirų šios teisės sudedamųjų dalių – valdymo, naudojimo ar disponavimo – areštą.

Registro tvarkymo įstaiga, turimų dokumentų ar duomenų pagrindu nustačiusi, kad nekilnojamojo daikto kadastro duomenys, įrašyti registro centriniame duomenų banke, neatitinka faktinių nekilnojamojo daikto kadastro duomenų, kurie užfiksuoti nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje, ar prašymo išduoti pažymą padavimo dieną yra pasikeitę nekilnojamojo daikto vidutinės rinkos vertę

sąlygojantys veiksniai, turintys įtakos nekilnojamojo daikto vidutinės rinkos vertei nustatyti, užsakymą pateikusiam notarui parengia pažymą sandoriui tik po to, kai šie duomenys nustatyta tvarka patikslinami.

Pažymos neišduodamos, jeigu registre padaryta žyma apie įregistruoto nekilnojamojo daikto, nuosavybės teisių į jį arba atskirų šios teisės sudedamųjų dalių – valdymo, naudojimo ar disponavimo – areštą.

Pažymas nekilnojamojo turto notariniams sandoriams sudaryti parengia ir išduoda Registrų centro teritoriniai registratoriai. Šios pažymos galioja 30 kalendorinių dienų nuo jų išdavimo. Jos yra griežtos atskaitomybės – turi unikalų numerį ir apsauginį kinegraminį ženklą, be to, yra registruojamos Centrinio registratoriaus nustatyta tvarka.

KLAUSIMAI IR UŽDUOTYS

1. Kas tai yra nekilnojamojo turto objektai?
2. Kaip apibūdininti matininkus, matininkus ekspertus, kokios jų teisės bei pareigos?
3. Kokie kadastro duomenys apibūdina žemės sklypus?
4. Kokie kadastro duomenys apibūdina pastatus, patalpas ar inžinerinius statinius?
5. Kokios yra žemės ūkio naudmenų rūšys ir jų požymiai?
6. Kokios yra ne žemės ūkio naudmenų rūšys ir jų požymiai?
7. Koks yra nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio turinys ir jo tikslinimo (papildymo) tvarka?
8. Kokie dokumentai parengiami nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų metu?
9. Kas tai yra Nekilnojamojo turto registre registruojamos daiktinės teisės, šių teisių suvaržymai ir juridiniai faktai?
10. Kokios yra nekilnojamųjų daiktų ir daiktinių teisių registravimo procedūros?
11. Kokie yra Nekilnojamojo turto registro išduodami dokumentai ir kam jie panaudojami?
12. Užduotis: Žemės savininkas, deklaruodamas žemės ūkio naudmenas ir pasėlius, pastebėjo, kad faktiškas jų plotas neatitinka Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo kadastro duomenų – ariamosios žemės ir kitų žemės ūkio naudmenų plotų. Kokius veiksmus jis gali atlikti, norėdamas patikslinti žemės sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto registre? Kuriais atvejais ir kokiu pagrindu jis privalo prašyti Registrų centrą, kad būtų patikslinti žemės sklypo kadastro duomenys?

VIII SKYRIUS. ŽEMĖS PAĖMIMAS VISUOMENĖS POREIKIAMS

1. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams procesas

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnyje nustatyta, kad tam tikrais atvejais privatus turtas gali būti paimamas visuomenės poreikiams: *„Nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama“.*

Valstybei paimti daiktą iš savininko visuomenės poreikiams teisingai atlyginant, taip pat valstybei neatlygintinai paimti daiktą, kaip sankciją už teisės pažeidimą, leidžiama tik įstatymų numatytais atvejais ir tvarka (CK 4.67 str.). Tai atitinka Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos pirmojo protokolo 1 straipsnio nuostatas: *„Kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę disponuoti savo nuosavybe. Iš nieko negali būti atimta jo nuosavybė, nebent visuomenės interesais ir tik pagal įstatymo nustatytas sąlygas ir bendruosius tarptautinės teisės principus”.* Konstitucinis nuosavybės neliečiamumo principas įkūnija žmogaus teisių apsaugos doktriną ir yra visų žmogaus teisių užtikrinimo pagrindas [117]. Tačiau šios nuostatos negali riboti valstybės teisės leisti įstatymus, kuriuos ji mano esant būtinus, kad galėtų kontroliuoti nuosavybės naudojimą visuomenės interesais ar kad užtikrintų mokesčių ar kitų rinkliavų ar baudų mokėjimą. Išlyga, kad turtas gali būti valstybės nusavintas pagal bendruosius tarptautinės teisės principus reiškia, kad savininkui turi būti suteikta tikra, visiška ir greita kompensacija. Kompensacija turi būti suteikta pinigais ir atitikti realią nusavinto turto kainą [119].

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalyje nurodyti visuomenės poreikiai, kuriems paimama nuosavybė – tai visos visuomenės ar jos dalies interesai, kuriuos valstybė, vykdydama savo funkcijas, yra konstituciškai įpareigota užtikrinti ir tenkinti. Valstybė (jos institucijos) turi veikti visuomenės interesais, todėl valstybės institucijų veiklos sąlygų užtikrinimas, vykdant jų funkcijas, taip pat yra visuomenės poreikis.

Žemė visuomenės poreikiams iš privačios žemės savininkų gali būti paimama arba tam tikslui valstybinės žemės nuomos ir panaudos sutartys prieš terminą nutraukiamos tik išimties atvejais apskrities viršininko sprendimu pagal valstybės institucijų ar savivaldybės tarybų prašymą, kai ši žemė pagal teritorijų planavimo dokumentus reikalinga [49, 45 str.]:

1) krašto ir valstybės sienos apsaugai;
2) valstybiniams aerodromams, uostams ir jų įrenginiams;
3) viešojo naudojimo geležinkeliams ir keliams, magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, taip pat jiems eksploatuoti reikalingiems valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams;

4) socialinei infrastruktūrai plėsti, tai yra valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems švietimo ir mokslo, kultūros, sveikatos apsaugos ir priežiūros, aplinkos apsaugos, socialinės apsaugos, viešosios tvarkos užtikrinimo, kūno kultūros ir sporto plėtojimo objektams statyti (įrengti) ir eksploatuoti;
5) viešosios paskirties rekreacijai ir poilsiui;
6) išžvalgytų naudingųjų iškasenų ištekliams eksploatuoti;
7) komunalinių atliekų tvarkymo objektams (sąvartynams) statyti (įrengti) ir eksploatuoti;
8) kapinėms ir jų priežiūrai užtikrinti reikalingų objektų statybai ir eksploatacijai;
9) gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių) apsaugos reikalams;
10) valstybei svarbiems ekonominiams projektams, kurių svarbą visuomenės poreikiams savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė, įgyvendinti.

Teikiant prašymą, reikia pridėti aiškinamąjį raštą, kuriame turi būti motyvuotai pagrįsta:

1) kad yra objektyvus konkretus visuomenės poreikis, kuriam numatoma panaudoti paimamus žemės sklypus ar jų dalis ir kad jis negalės būti patenkintas, jeigu nebus paimti šie žemės sklypai ar jų dalys;
2) vieta ir plotas, reikalingi konkrečiam objektui visuomenės poreikiams statyti (įrengti).

Visuomenės poreikiams reikalingam konkrečiam objektui statyti (įrengti) konkrečios vietos ir ploto motyvuotas pagrindimas turi būti pateiktas kartu su teritorinio planavimo dokumentu.

Valstybės institucija ar savivaldybės taryba, pateikdama apskrities viršininkui prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams, kartu raštu praneša žemės savininkui apie tokio prašymo pateikimą ir nurodo konkrečius tikslus, kuriems numatoma panaudoti paimamą visuomenės poreikiams žemę.

Apskrities viršininkas, išnagrinėjęs valstybės institucijos ar savivaldybės tarybos prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams, priima motyvuotą sprendimą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą arba prašymo netenkinti ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros nepradėti.

Apskrities viršininkas, nustatęs, kad prašymas paimti žemę visuomenės poreikiams pagrįstas, nurodo Žemėtvarkos skyriui per 10 darbo dienų parengti žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto teritorijos ribų planą, kurio pagrindu bus rengiamas žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektas. Apie priimtą sprendimą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą per 5 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo raštu informuojami:

1) projekto teritorijos žemės savininkai ar kiti žemės naudotojai (registruotu laišku su įteikimu), kartu nurodant, kad sprendimas pateikiamas ir Ne-

kilnojamojo turto registro tvarkytojui, kuris padarys žymą, kad pradėta žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūra ir žemės savininkas neturės teisės jo perleisti, įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktinių teisių į šį žemės sklypą, taip pat pertvarkyti (padalyti, atidalyti, sujungti, atlikti amalgamaciją) šį žemės sklypą. Žemės savininkams taip pat pateikiama informacija apie laisvos valstybinės žemės plotus ir, jeigu yra, pagal teritorijų planavimo dokumentus suformuotus valstybinės žemės sklypus, kuriais numatoma atlyginti už paimamą visuomenės poreikiams žemę;

2) suinteresuota institucija, kartu pateikiant projekto teritorijos ribų plano kopiją;
3) Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas, kartu pateikiant apskrities viršininko sprendimą, kurio pagrindu nurodytiems žemės sklypams Nekilnojamojo turto registre prašoma padaryti žymą, kad pradėta žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūra.

Apskrities viršininko sprendimas gali būti skundžiamas teismui.

Apskrities viršininkui priėmus sprendimą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, rengiamas žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektas.

Žemė, į kurią piliečiai yra padavę prašymus atkurti nuosavybės teises ir joje yra suprojektuoti skirti perduoti neatlygintinai nuosavybėn žemės sklypai, jeigu žemės reformos žemėtvarkos projektas yra apsvarstytas viešai su visuomene iki apskrities viršininko sprendimo pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą priėmimo dienos, taip pat žemė, kurią galima grąžinti natūra, bei asmeninio ūkio žemės sklypais užimta žemė, kuri perduodama neatlygintinai nuosavybėn už turėtą žemę, visuomenės poreikiams paimama tik atkūrus į šią žemę nuosavybės teises [91].

Paimant privačios žemės sklypą visuomenės poreikiams, žemės savininkui turi būti teisingai atlyginama lygiaverčiu valstybinės žemės sklypu arba pinigais rinkos kaina. Taip pat žemės savininkui ar kitam naudotojui atlyginama paimamoje visuomenės poreikiams žemėje sodinių, miško medynų tūrio, negauto derliaus bei įdėtų lėšų žemės ūkio produkcijos ir miško auginimui vertė, bei statomų ar jau pastatytų statinių vertė. Šių turto objektų vertė apskaičiuojama atliekant individualų turto vertinimą, taikant Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatytą lyginamosios vertės metodą, išskyrus paimamo žemės ūkio paskirties žemės sklypus, kurie įvertinami taikant naudojimo pajamų vertės metodą. Paimamo žemės sklypo vertė apskaičiuojama pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, nustatytą iki sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams. Jeigu visuomenės poreikiams paimamas statiniais užstatomas ar užstatytas žemės sklypas, tai už jau pastatytus ar statomus žemės sklype asmenims nuosavybės teise priklausančius statinius turi būti atlyginama pinigais rinkos kaina, kuri apskaičiuojama pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu nustatytą lyginamosios vertės metodą.

Apskrities viršininkas sprendimą paimti žemės sklypą visuomenės poreikiams priima pagal patvirtintą žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą bei sutartį dėl atlyginimo būdo ir dydžio, sudarytą tarp privačios žemės savininko ar kito žemės naudotojo ir prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams pateikusios institucijos [91]. Sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodoma paimamo žemės sklypo vertė ir su žemės paėmimu susiję nuostoliai bei atlyginimo būdas.

Jeigu žemės savininkas ar kitas žemės naudotojas susitaria ir pasirašo su suinteresuota institucija sutartį, atlyginimo būdas, atlyginimo dydis ir su žemės paėmimu susijusių nuostolių dydis nurodomi pagal pasirašytą sutartį. Šiuo atveju sutarties kopija yra neatskiriama apskrities viršininko sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams dalis.

Apskrities viršininkas apie sprendimą paimti žemę visuomenės poreikiams per 5 darbo dienas nuo jo priėmimo informuoja raštu suinteresuotą instituciją ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytoją, taip pat žemės savininką ar kitą žemės naudotoją (registruotu laišku su įteikimu). Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas Nekilnojamojo turto registre padaro žymą, kad priimtas sprendimas paimti žemę visuomenės poreikiams.

Nuostolius, patirtus dėl žemės sklypo ir ant jo statomų ar jau pastatytų statinių, žemės sklype esančių sodinių paėmimo visuomenės poreikiams, taip pat kitus nuostolius privačios žemės savininkams ir kitiems žemės naudotojams atlygina prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams pateikusi institucija tarpusavio sutartyje nustatytomis sąlygomis ir terminais. Sutartis pridedama prie apskrities viršininko sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams. Joje nustatytų nuostolių, patirtų dėl žemės sklypo ir ant jo statomų ar jau pastatytų statinių, žemės sklype esančių sodinių paėmimo visuomenės poreikiams, taip pat kitų atlyginimų nuostolių dydis negali būti didesnis negu apskaičiuotas atliekant individualų turto vertinimą. Sutartyje taip pat turi būti aptartas klausimas dėl daiktinių teisių, nustatytų į paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą, panaikinimo ir atsiskaitymo su daiktinių teisių turėtojais.

Kai su visuomenės poreikiams paimamos žemės savininku ar kitu žemės naudotoju atsiskaitoma pagal sutartį, kurioje atlyginamų nuostolių dydžiai nurodyti pagal projekte esančią vertinimo ataskaitą, su kuria sutinka žemės savininkas arba kitas žemės naudotojas, suinteresuota institucija pinigų sumą sutartyje nurodytais terminais perveda į sutartyje su žemės savininku ar kitu žemės naudotoju nurodytą sąskaitą.

Jeigu žemės savininkas ar kitas žemės naudotojas pasirašo su suinteresuota institucija sutartį, kurioje atlyginamų nuostolių dydžiai nurodyti pagal projekte esančią vertinimo ataskaitą ir žemės savininko ar kito žemės naudotojo pateiktą vertinimo ataskaitą, apskrities viršininko sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodoma, kad atlyginimo būdas – kompensacija pinigais, o atlyginimo dydis – abu sutartyje nurodyti atlyginamų nuostolių dydžiai. Jeigu žemės savinin-

ko ar kito žemės naudotojo pateiktoje vertinimo ataskaitoje nurodytas atlyginamų nuostolių dydis viršija projekte esančioje vertinimo ataskaitoje nurodytą atlyginamų nuostolių dydį ne daugiau kaip 20 procentų, suinteresuota institucija visą pinigų sumą, nurodytą žemės savininko ar kito žemės naudotojo vertinimo ataskaitoje, sutartyje nurodytais terminais perveda į sutartyje su žemės savininku ar kitu naudotoju nurodytą sąskaitą.

Jeigu žemės savininkas ar kitas žemės naudotojas nesusitaria su prašymą pateikusia institucija dėl atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemę būdo ir dydžio (sutartis nepasirašoma), apskrities viršininkas pagal patvirtintą žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą priima sprendimą paimti žemę visuomenės poreikiams, kuriame nustato paimamo žemės sklypo vertę ir su žemės paėmimu susijusius nuostolius, apskaičiuotus pagal individualaus turto vertintojo parengtą išvadą, ir nurodo atlyginimo būdą – kompensaciją pinigais.

Kai žemės savininko ar kito naudotojo pateiktoje turto vertinimo ataskaitoje nurodytas atlygintinų nuostolių dydis yra daugiau kaip 20 procentų didesnis, nei žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte parengtoje vertinimo ataskaitoje, žemės paėmimu suinteresuota institucija į žemės savininko ar kito žemės naudotojo sąskaitą perveda projekto ataskaitoje nurodytą atlygintinų nuostolių dydį, o skirtumą tarp šios ataskaitos ir žemės savininko ar naudotojo pateiktoje ataskaitoje nurodytos sumos perveda į notaro, banko ar kitos kredito įstaigos depozitinę sąskaitą. Šia atlyginimo dalimi žemės savininkas ar kitas naudotojas įgyja teisę disponuoti tik praėjus 3 mėnesiams nuo apskrities viršininko sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams gavimo dienos ir tik tuo atveju, jeigu žemės paėmimu suinteresuota institucija per 3 mėnesius nuo sprendimo priėmimo dienos nepateikė teismui prašymo dėl atlyginimo dydžio nustatymo. Kai buvo kreiptasi į teismą, žemės savininkui ar kitam naudotojui atlyginama tik tokia suma, kuri buvo nustatyta teismo sprendimu.

Ginčai dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams nagrinėjami teisme.

Jeigu sprendimas paimti žemę visuomenės poreikiams priimamas ne sutarties tarp suinteresuotosios institucijos ir žemės savininko pagrindu, laikoma, kad tarp žemės paėmimu suinteresuotos institucijos ir žemės savininko ar kito naudotojo yra ginčas, ir institucija, pateikusi prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams, per 3 mėnesius nuo sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams gavimo dienos turi kreiptis į teismą dėl sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams teisėtumo, atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemę dydžio nustatymo bei daiktinių teisių, nustatytų į paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą, panaikinimo ir atsiskaitymo su tokių daiktinių teisių turėtojais.

Teismas, išsprendęs klausimą dėl sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams teisėtumo ir nustatęs, kad sprendimas priimtas teisėtai, bet neišsprendęs ginčo pagal žemės paėmimu suinteresuoto asmens prašymą ir atsižvelgdamas į paimto visuomenės poreikiams žemės sklypo panaudojimo tikslų, nurodytų sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams, svarbą, pasibaigus teismo sprendimo

dėl apskrities viršininko sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams teisėtumo apskundimo terminui, gali leisti žemės paėmimu suinteresuotai institucijai iki ginčo dėl atlyginimo dydžio išsprendimo:

- pervesti sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodytą pinigų sumą į žemės savininko ar kito naudotojo vardu atidarytą sąskaitą arba, jeigu tokia sąskaita nežinoma ir žemės paėmimu suinteresuotas asmuo negali atidaryti kitos sąskaitos paimamo žemės sklypo savininko ar kito naudotojo vardu, - į notaro, banko ar kitos kredito įstaigos depozitinę sąskaitą;
- įregistruoti paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre valstybės vardu bei pradėti šį žemės sklypą naudoti sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodytiems tikslams.

Jei teismas nustato kitą paimamo žemės sklypo, statinių bei sodinių vertę bei patirtų nuostolių dydį, nei nurodyta sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams, už paimtą visuomenės poreikiams žemę, taip pat su daiktinių teisių, nustatytų į paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą, turėtojais atsiskaitoma teismo sprendime nurodytomis sąlygomis.

Kai keli žemės savininkai už paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą (ar jo dalį) pageidauja gauti tą patį lygiavertį žemės sklypą (ar jo dalį), jiems šis žemės sklypas suteikiamas bendrosios dalinės nuosavybės teise proporcingai pagal projekte esančioje vertinimo ataskaitoje apskaičiuotą paimamo žemės sklypo (ar jo dalies) vertę, jeigu jie nesusitaria kitaip.

Prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams pateikusiai institucijai atsiskaičius su paimamos žemės savininku ar kitu naudotoju pagal sutartį dėl atlyginimo būdo ir dydžio už žemę, apskrities viršininkas paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą įregistruoja Nekilnojamojo turto registre kaip valstybinę žemę. Jeigu ginčas dėl sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams teisėtumo ir atlyginimo dydžio nagrinėjamas teisme, apskrities viršininkas paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre kaip valstybinę žemę gali įregistruoti tik po to, kai prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams pateikusi institucija teismo sprendime nurodytomis sąlygomis atsiskaito su paimamo visuomenės poreikiams žemės sklypo savininku ar kitu naudotoju, išskyrus atvejus, kai teismas savo sprendimu leidžia paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą įregistruoti Nekilnojamojo turto registre kaip valstybinę žemę iki ginčo dėl atlyginimo dydžio už paimamą visuomenės poreikiams žemę išsprendimo. Nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimamą žemę pereina valstybei nuo žemės sklypo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre momento.

Visuomenės poreikiams paimtas žemės sklypas, Nekilnojamojo turto registre įregistruotas kaip valstybinė žemė, perduodamas neatlygintinai naudotis arba išnuomojamas teisės aktų nustatyta tvarka ir tik tokioms reikmėms, kokioms šis žemės sklypas buvo paimtas visuomenės poreikiams.

Jeigu išnuomota arba perduota neatlygintinai naudotis valstybinė žemė numatoma naudoti visuomenės poreikiams, valstybinės žemės nuomos ar panaudos sutartis nutraukiama prieš terminą, žemės nuomininkams ar kitiems naudotojams atlyginama žemės sklype esančių statinių bei sodinių vertė ir dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams patirti nuostoliai. Valstybinės žemės nuomos ar panaudos sutartis nutraukiama tik nustatyta tvarka atsiskaičius su žemės nuomininku ar kitu naudotoju.

2. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektai

Apskrities viršininko sprendime pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą kartu patvirtinama žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektui rengti teritorija, į kurią įtraukiami:

1) žemės sklypai, kuriuos reikia pertvarkyti, visus sklypus arba jų dalis paimant visuomenės poreikiams;
2) laisvos valstybinės žemės sklypai, kuriais numatoma atlyginti už paimamą visuomenės poreikiams žemę.

Tuo atveju, kai projektui rengti parinkta teritorija patenka į žemės reformos žemėtvarkos projekto teritoriją, apskrities viršininkas sprendimu kartu patikslina žemės reformos žemėtvarkos projekto teritoriją.

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimą savo lėšomis organizuoja valstybės ar savivaldybių institucija ar įstaiga, pateikusios apskrities viršininkui prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams (planavimo organizatorius).

Apskrities viršininkas, priėmęs sprendimą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, planavimo organizatoriui per 20 darbo dienų nuo šio sprendimo priėmimo dienos išduoda planavimo sąlygas žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektui rengti, jeigu paimamas visuomenės poreikiams žemės sklypas nebuvo suformuotas detaliajame ar specialiajame teritorijų planavimo dokumente.

Planavimo organizatorius projekto rengėją parenka Viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka. Projekto rengėjas [91]:

1) parengia projekto pagrindinį brėžinį, kuriame numato paimamo visuomenės poreikiams žemės sklypo ribas, kitų pertvarkomų žemės sklypų ribas, servitutus, naujus kelius ir specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų pakeitimą;
2) atlieka pagal projektą numatomų paimti visuomenės poreikiams bei numatomų padalinti ar naujai suformuoti žemės sklypų kadastrinius matavimus;
3) parengia visuomenės poreikiams paimamame žemės sklype esančių statinių ir įrenginių sąrašą bei nurodo savininkus ar kitus naudotojus;
4) apskaičiuoja visuomenės poreikiams paimamo žemės sklypo, ant jo statomų ar pastatytų pastatų ar statinių bei sodinių vertę, taip pat kitus nuostolius, atsiradusius dėl šio žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams.

5) su žemės savininkais ir naudotojais aptaria projekto sprendinius – žemės sklypų pertvarkymą, servitutus, naujus kelius;
6) kartu su planavimo organizatorium ir žemės savininkais bei naudotojais aptaria atlyginimo už žemę ir kitą turtą būdą ir dydį;
7) parengia ir pateikia pasirašyti žemės savininkams bei naudotojams ir projekto organizatoriui sutartis dėl visuomenės poreikiams paimamo žemės sklypo, ant jo statomų ar pastatytų pastatų ar statinių bei sodinių vertės, taip pat kitų nuostolių, atsiradusių dėl šio žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams atlyginimo būdo ir dydžio;
8) projektuoja lygiavertį žemės sklypą ir atlieka jo kadastrinius matavimus, kai sutartyje yra numatytas atlyginimo būdas lygiaverčiu žemės sklypu (jeigu tokį atlyginimo būdą numato įstatymai).

Kai žemės savininkas ar naudotojas nepasirašo sutarties arba nesutinka su pasiūlymais dėl įstatymų numatytais atvejais lygiaverčių žemės sklypų suteikimo ar kitokio žemės sklypų pertvarkymo, ir iki projekto baigiamojo etapo nesutikimo priežastis atsisako nurodyti raštu, projekto rengėjas kartu su Žemėtvarkos skyriaus darbuotoju surašo atitinkamą aktą dėl žemės savininkų ar kitų naudotojų atsisakymo pasiūlytiems atlyginimo būdams.

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto svarstymą su visuomene organizuoja planavimo organizatorius. Tuo atveju, kai šis projektas rengiamas anksčiau parengto detaliojo arba specialiojo plano pagrindu, projekto svarstymas vykdomas supaprastinta tvarka. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektas derinamas su:

1) valstybinės žemės patikėtiniais (kai projekto teritorija suteikta patikėjimo teise savivaldybei ar kitoms institucijoms);
2) Regioniniu aplinkos apsaugos departamentu (kai projektas rengiamas saugomose teritorijose);
3) Kultūros vertybių apsaugos departamentu (kai projekto teritorijoje yra istorijos ir kultūros paminklai arba jų apsaugos zonos);
4) miškų urėdija (kai projekto teritorijoje yra miškų ūkio paskirties žemės);
5) Lietuvos geologijos tarnyba (kai projekto teritorijoje yra ištyrinėti naudingųjų iškasenų telkiniai);
6) apskrities viršininko administracija;
7) žemės reformos žemėtvarkos projekto rengėju.

Ginčus, kilusius derinimo procedūros metu, nagrinėja valstybinę žemėtvarkos planavimo priežiūrą atliekanti Nacionalinė žemės tarnyba. Ši institucija parengtą projektą patikrina ir parengia išvadą dėl jo tvirtinimo tikslingumo.

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą patvirtina apskrities viršininkas. Apskrities viršininko sprendime nurodoma:

- kiekvieno paimamo žemės sklypo ar jo dalies kadastro duomenys, savininkas ar naudotojas;

- suformuoto visuomenės poreikiams žemės sklypo kadastro duomenys;
- pertvarkytų kitų žemės sklypų kadastro duomenys;
- atlyginimo būdas ir dydis pagal pasirašytą sutartį tarp suinteresuotojo asmens ir žemės savininko ar naudotojo;
- atlyginimas asmenims, atsisakiusiems pasirašyti sutartį.

Apie projekto patvirtinimą raštu informuojamas planavimo organizatorius ir skelbiama vietinėje spaudoje. Projektas įregistruojamas teritorijų planavimo dokumentų registre.

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektas įgyvendinamas priėmus sprendimą dėl žemės paėmimo. Apskrities viršininkas per 10 darbo dienų nuo įsakymo patvirtinti projektą dienos pateikia kadastro tvarkytojui duomenis apie projekte suformuotus ir pertvarkytus žemės sklypus. Kadastro tvarkytojas įrašo duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka.

KLAUSIMAI IR UŽDUOTYS

1. Kaip derinami privačios nuosavybės neliečiamumo ir viešojo intereso prioriteto principai?
2. Kokios yra žemės paėmimo visuomenės poreikiams sąlygos?
3. Kokia yra nuostolių už paimamą visuomenės poreikiams žemę apskaičiavimo ir atlyginimo tvarka?
4. Kokia yra žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto rengimo tvarka?
5. Kaip vykdomas žemės paėmimas visuomenės poreikiams, kai žemės savininkas nesutinka su nustatytu nuostolių dydžiu?
6. Kokie yra žemės paėmimu visuomenės poreikiams suinteresuotų institucijų veiksmai, teikiant prašymą apskrities viršininkui ir derinant atlyginimo klausimus su žemės savininkais?
7. Kaip vykdoma žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto rengimo valstybinė priežiūra ir tvirtinimas?
8. Kokiomis sąlygomis galima pradėti naudotis visuomenės poreikiams paimtu žemės sklypu?
9. Kokia yra žemės paėmimo visuomenės poreikiams tvarka, nutraukiant valstybinės žemės nuomos ar panaudos sutartis?
10. Užduotis: Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso dviems bendraturčiams lygiomis dalimis. Pagal rengiamą projektą šio sklypo dalį (mažiau kaip 50 proc.) numatoma paimti visuomenės poreikiams. Su žemės sklypo įvertinimu vienas bendraturtis sutinka, kitas – ne ir reikalauja didesnės kompensacijos. Kokie suinteresuotos žemės paėmimu institucijos, Nacionalinės žemės tarnybos ir apskrities viršininko veiksmai, sprendžiant šio žemės sklypo dalies paėmimą?

IX SKYRIUS.
Žemės naudojimo valstybinė kontrolė

1. Administraciniai teisės pažeidimai

Už žemės teisės pažeidimus gali būti taikoma baudžiamoji atsakomybė, drausminė atsakomybė, žemės naudojimo teisės nutraukimas, taip pat – administracinė atsakomybė [122]. **Administraciniu teisės pažeidimu** (nusižengimu) laikomas priešingas teisei, kaltas (tyčinis arba neatsargus) veikimas arba neveikimas, kuriuo kėsinamasi į valstybinę arba viešąją tvarką, nuosavybę, piliečių teises ir laisves, į nustatytą valdymo tvarką, už kurį įstatymai numato administracinę atsakomybę [2].

Administracinis teisės pažeidimas laikomas padarytu tyčia, jeigu jį padaręs asmuo suprato priešingą teisei savo veikimo arba neveikimo pobūdį, numatė žalingas jo pasekmes ir jų norėjo arba nors ir nenorėjo šių pasekmių, bet sąmoningai leido joms kilti.

Administracinis teisės pažeidimas laikomas padarytu dėl neatsargumo, jeigu jį padaręs asmuo numatė, kad jo veikimas arba neveikimas gali sukelti žalingas pasekmes, bet lengvabūdiškai tikėjosi, kad jų bus išvengta, arba nenumatė, kad gali kilti tokios pasekmės, nors turėjo ir galėjo jas numatyti.

Žemės savininkai ir naudotojai privalo žinoti teisės aktų nustatytus reikalavimus: leidžiamą veiklą, jos apribojimus, savo teises, pareigas bei prievoles, taip pat sankcijas už įstatymų pažeidimus. Įstatymų nežinojimas ar netinkamas jų nuostatų suvokimas neatleidžia nuo juose numatytų sankcijų taikymo ir nepateisina įstatymų reikalavimų nevykdymo ar netinkamo jų vykdymo [3, 1.6 str.].

Administracinių teisės pažeidimų kodekso straipsniai, numatantys atsakomybę už žemės bei kitų gamtos išteklių nuosavybės ir naudojimo teisės pažeidimus, apibūdinti 3 priede.

Dėl padaryto administracinio teisės pažeidimo tam įgaliotas pareigūnas arba visuomeninės organizacijos ar visuomeninio savaveiksmio organo atstovas surašo protokolą. (**Pareigūnu** laikomas viešojo administravimo funkcijas atliekantis asmuo (valstybės tarnautojas ir kt.), pagal įstatymus turintis įgaliojimus duoti nepavaldiems asmenims teisės aktų nustatytus privalomus vykdyti nurodymus).

Administracinių teisės pažeidimų protokolus surašyti turi teisę institucijų, nagrinėjančių administracinių teisės pažeidimų bylas, pareigūnai.

Su žemės naudojimu susijusias bylas pagal savo kompetenciją nagrinėja:

1) administracinės komisijos prie savivaldybių tarybų;
2) savivaldybių seniūnijų kaimo vietovėse seniūnai;
3) rajonų (miestų) apylinkių teismai (apylinkių teismų teisėjai);
4) valstybinės priešgaisrinės priežiūros organai;
5) valstybinės reikšmės kelių priežiūros organai;

6) Lietuvos geologijos tarnyba;
7) aplinkos apsaugos organai;
8) Nacionalinė žemės tarnyba;
9) valstybiniai miškų ir saugomų teritorijų organai;
10) apskričių viršininkų administracijos;
Gavę apskričių viršininkų įgaliojimus nagrinėti administracinių teisės pažeidimų bylas ir skirti administracines nuobaudas turi teisę apskričių viršininkų administracijų Žemės tvarkymo departamentų direktoriai ir Žemėtvarkos skyrių vedėjai.
11) Valstybiniai augalų apsaugos bei karantino inspektoriai;
12) teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros institucijos.

Administracinio teisės pažeidimo protokole nurodoma: protokolo sudarymo data ir vieta; protokolą surašiusio asmens pareigybė, pavardė, vardas, tėvo vardas; žinios apie pažeidėjo asmenybę; pažeidimo padarymo vieta, laikas ir esmė; normatyvinis aktas, numatantis atsakomybę už šį teisės pažeidimą; liudytojų ir nukentėjusiųjų asmenų, jeigu jų yra, pavardės ir adresai; pažeidėjo pasiaiškinimas; kitos žinios, būtinos bylai išspręsti.

Protokolą pasirašo jį surašęs asmuo ir administracinį teisės pažeidimą padaręs asmuo. Jeigu yra liudytojų ir nukentėjusiųjų, jie taip pat gali pasirašyti protokolą.

Jeigu teisės pažeidimą padaręs asmuo atsisako suteikti žinias apie savo asmenybę arba pasirašyti protokolą, tai įrašoma protokole. Teisės pažeidimą padaręs asmuo turi teisę pateikti prie protokolo pridedamus paaiškinimus ir pastabas dėl protokolo turinio, taip pat išdėstyti savo atsisakymo jį pasirašyti motyvus.

Surašant protokolą, administracinėn atsakomybėn traukiamam asmeniui išaiškinamos jo teisės ir pareigos (pažymint protokole):

1) administracinėn atsakomybėn traukiamas asmuo turi teisę susipažinti su bylos medžiaga, pasiaiškinti, pateikti įrodymus, pareikšti prašymus, naudotis teisine advokato pagalba (nagrinėjant bylą), apskųsti nutarimą;
2) byla nagrinėjama dalyvaujant administracinėn atsakomybėn traukiamam asmeniui. Nesant šio asmens, byla gali būti išnagrinėta tik tais atvejais, kai yra duomenų, jog jam laiku pranešta apie bylos nagrinėjimo vietą ir laiką ir jeigu iš jo negautas prašymas atidėti bylos nagrinėjimą.

Surašytas protokolas ne vėliau kaip per tris dienas nuo jo surašymo momento pasiunčiamas organui (pareigūnui), įgaliotam nagrinėti administracinio teisės pažeidimo bylą.

Protokolas nesurašomas įstatymų nustatytais atvejais, kai bauda skiriama ir paimama, o įspėjimas įforminamas teisės pažeidimo vietoje, ir pažeidėjas šios nuobaudos neginčija. Taip pat protokolas nesurašomas, kai administracinę bylą iškelia teismas ar teisėjas.

Byla nagrinėjama pagal pažeidimo padarymo vietą per 15 dienų nuo protokolo ar kitos medžiagos gavimo.

Administracinė nuobauda gali būti skiriama ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo teisės pažeidimo padarymo dienos, o esant trunkamam teisės pažeidimui – per 6 mėnesius nuo jo paaiškėjimo dienos.

2. Žemės naudojimo valstybinės kontrolės organizavimas

Žemės naudojimo valstybinę kontrolę vykdo apskričių viršininkai, o kontrolės organizavimą koordinuoja ir šiems darbams metodiškai vadovauja Nacionalinė žemės tarnyba. Pagal Vyriausybės patvirtintus Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatus [59], apskrities viršininkas paskiria administracijos darbuotojus žemės naudojimo valstybinei kontrolei atlikti. Kontrolę vykdantys darbuotojai tikrina, ar žemės savininkai ir kiti žemės naudotojai:

- naudoja žemę pagal pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį;
- laikosi žemės sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų reikalavimų;
- vykdydami statybas ir eksploatuodami naudingąsias iškasenas, laikosi teisės aktų nustatytų reikalavimų, kad būtų išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis ir rekultivuota pažeista žemė;
- įgyvendina teisės aktų nustatytas žemės, miško ir vandenų apsaugos nuo užteršimo, dirvožemio apsaugos nuo erozijos ir nualinimo, aplinkos apsaugos priemones, kad neblogėtų aplinkos ekologinė būklė;
- laikosi teisės aktų nustatytų melioracijos statinių ir kelių priežiūros bei eksploatavimo reikalavimų;
- racionaliai naudoja ir tausoja žemę (nemažina žemės ūkio naudmenų, kurių dirvožemio našumas didesnis už nustatytą vidutinį, plotų), mišką, vandenį, įstatymų nustatyta tvarka leistas eksploatuoti naudingąsias iškasenas, kitus gamtos ir rekreacinius išteklius;
- savo naudojamuose žemės sklypuose vykdydami ūkinę ir kitą veiklą, nepažeidžia gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų ir gyventojų teisių, taip pat įstatymų saugomų interesų;
- saugo nuolatinius riboženklius;
- leidžia vykdyti žemės bei jos gelmių, paviršinio vandens tyrimus ir matavimus, šalims suderinus tyrimų trukmę, tiriamo ploto ribas, darbų atlikimo laiką ir nuostolių kompensaciją, nenaikina ir nežaloja užkonservuotų gręžinių ir mokslo tikslams naudojamų įrenginių;
- leidžia statyti geodezinius, geofizinius ženklus statiniuose ir žemėje ar juos saugo;
- netrukdo kitiems asmenims prieiti prie paviršinio vandens telkinių nustatytomis pakrantės apsaugos juostomis, lankyti gamtos ir kultūros paveldo

teritorinius kompleksus bei objektus ir bendro naudojimo rekreacinius objektus (teritorijas);
- laikosi kitų įstatymų nustatytų reikalavimų.

Apskrities viršininko administracijos struktūriniai padaliniai kiekvienais metais parengia Žemės naudojimo valstybinės kontrolės vykdymo planus, kuriuose numato patikrinimų rūšis ir skaičių, tikrinimo laiką, vietoves, už tikrinimą atsakingus asmenis. Tikrinama pagal parengtą planą ir pagal gautus asmenų skundus bei prašymus. Tikrinimo metu visais atvejais surašomas Žemės naudojimo vietoje patikrinimo aktas. Akte nurodoma: patikrinimą atlikusio asmens pareigos, vardas ir pavardė; kontroliuojančių institucijų atstovų vardai, pavardės, adresai, telefonai; dalyvavusių liudytojų ir kitų žemės savininkų ar valstybinės žemės naudotojų vardai, pavardės (juridinio asmens pavadinimas), adresai ir telefonai; patikrinimo objektas; patikrinimo pagrindas; tikrinimo tikslas ir patikrinimo rezultatai. Aktą turi pasirašyti tikrintojas ir kiti dalyvavę asmenys. Žemės savininkas ar valstybinės žemės naudotojas su aktu supažindinamas pasirašytinai. Jam gali būti įteiktas arba išsiųstas registruotu laišku privalomas nurodymas dėl nustatyto žemės naudojimo pažeidimo pašalinimo.

Esant pažeidimui, už kurį turi būti taikomos administracinės nuobaudos, kontrolę vykdantis pareigūnas turi surašyti administracinio teisės pažeidimo protokolą ir per nustatytą terminą jį perduoti institucijai, nagrinėjančiai administracinių teisės pažeidimų bylas. Kai bylą nagrinėja apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamentas arba Žemėtvarkos skyrius, nutarime įrašoma:
- informacija apie pažeidėją;
- nustatyto žemės naudojimo pažeidimo aplinkybės, jų motyvuotas įvertinimas, Administracinių teisės pažeidimų kodekso (toliai – ATPK) straipsnis ar kiti teisės aktai, numatantys atsakomybę už padarytą pažeidimą;
- priimto nutarimo tekstas. Jame nurodoma (konkrečiam asmeniui) vienas iš galimų variantų: skirti administracinę nuobaudą (baudos dydį nurodyti skaičiais ir žodžiais); nutraukti administracinio teisės pažeidimo bylą; motyvuotai perduoti bylos nagrinėjimą kitam įgaliotam nagrinėti administracinio teisės pažeidimo bylą organui (pareigūnui);
- įrašas apie baudos sumokėjimo terminus ir sumas (vadovaujantis ATPK 313 straipsniu);
- įrašas apie tai, kad bauda turi būti sumokėta į Valstybinės mokesčių inspekcijos biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą per 15 dienų nuo šio nutarimo nuorašo įteikimo dienos, o nustatytu laiku nesumokėta bauda išieškoma ATPK 314 straipsnyje nustatyta tvarka;
- įrašas apie tai, kad šis nutarimas per 10 dienų gali būti apskųstas apygardos administraciniam teismui.

Nutarimą priima apskrities viršininko įgaliotas pareigūnas – Žemės tvarkymo departamento direktorius ar Žemėtvarkos skyriaus vedėjas.

Žemės naudojimo valstybinę kontrolę vykdantys asmenys, atlikdami savo pareigas, turi teisę susipažinti su:

1) žemės reformos žemėtvarkos projektais ir jų rengimui naudojama kartografine medžiaga;
2) detaliojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, statybos projektais, pažeistos žemės rekultivavimo projektais;
3) dokumentais, suteikiančiais žemės naudotojams teisę vykdyti statybos darbus žemės ūkio bei miškų ūkio paskirties žemėje.

Vykdant žemės naudojimo valstybinę kontrolę, apie pastebėtus galimus pažeidimus turi būti informuojamos kitos institucijos, pagal savo kompetenciją vykdančios teritorijų planavimo ir statybos valstybinę priežiūrą, gamtos išteklių, valstybinių miškų ir saugomų teritorijų, vandens telkinių naudojimo ir kitą kontrolę.

Be šių funkcijų, žemės naudojimo valstybinę kontrolę vykdantys asmenys turi teisę:

1) pagal apskričių viršininkų įgaliojimus dalyvauti derinant teritorijų planavimo dokumentus, kuriais numatoma pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą, pobūdį, žemės sklypų ribas ar nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir žemės servitutus;
2) teikti raštu išvadas valstybės institucijoms, kurių įmonės, įstaigos ir organizacijos pažeidė nustatytus žemės naudojimo reikalavimus, taip pat savivaldybėms ir juridiniams bei fiziniams asmenims.

Žemės naudojimo valstybinę kontrolę vykdantys asmenys kas pusmetį teikia apskričių viršininkams žemės naudojimo valstybinės kontrolės ataskaitas. Apskričių viršininkų administracijos parengia apskrities teritorijoje vykdomos žemės naudojimo valstybinės kontrolės metines ataskaitas. Išanalizavusi šias ataskaitas, Nacionalinė žemės tarnyba apibendrintus kontrolės rezultatus ir pasiūlymus kasmet iki kovo 1 d. teikia apskričių viršininkams.

Žemės ūkio paskirties žemės naudojimo kontrolę padeda vykdyti ir kitos institucijos pagal savo funkcijas ir kompetenciją. Nacionalinė mokėjimo agentūra tikrina žemės ūkio naudmenas ir pasėlius deklaravusius žemės ūkio veiklos subjektus, vadovaudamiesi Žemės ūkio ministro įsakymu „Dėl sankcijų už geros agrarinės ir aplinkosauginės būklės reikalavimų nesilaikymą taikymo metodikos patvirtinimo“ (2005 10 06, Nr. 3D – 476). Už nustatytus pažeidimus, kai deklaruota žemė nėra tinkamai naudojama, asmenims gali būti nemokamos visos arba dalis valstybės vienkartinių išmokų (geros agrarinės ir aplinkosauginės būklės reikalavimai pateikti III skyriaus 3 poskyryje). Be to, pageidaujantys gauti valstybės paramą pagal priemones „Žemės ūkio valdų modernizavimas“, „Agrarinė aplinkosauga“ bei „Mažiau palankios ūkininkauti vietovės ir vietovės su aplinkosaugos apribojimais“ žemės ūkio veiklos subjektai privalo laikytis Žemės ūkio ministro įsakymu (2004 07 16, Nr. 3D – 431) patvirtintų Geros ūkininkavimo praktikos reikalavimų.

Atitinkami reikalavimai numatyti ir Nacionalinės kaimo plėtros 2007–2013 metams strategijos programos priemonėse.

Pagrindiniai patvirtinti reikalavimai, susiję su žemės naudojimu:

1) privaloma laikytis vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų reikalavimų (žr. 2 priedo XXIX punktą). Vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų plotis turi būti ne mažesnis kaip:

Objektai	Pakrančių šlaitų polinkis		
	Iki 5^0	5^0 - 10^0	$>10^0$
1. Natūralios ir sureguliuotos upės, kurių baseino plotas daugiau kaip 25 km^2, ežerai ir tvenkiniai, didesni kaip 0,5 ha, karjerai, didesni kaip 2 ha:			
1) esantys valstybinių parkų ir gamtos rezervatų teritorijose; 3 km nuo miesto ribos; 1 km nuo gyvenvietės	10 m	20 m	50 m
2) kiti	5 m	10 m	25 m
2. Natūralios upės, kurių baseino plotas iki 25 km^2, sureguliuotos upės, kurių baseino plotas 10 – 25 km^2, ežerai ir tvenkiniai iki 0,5 ha, karjerai iki 2 ha	2,5 m	5 m	12,5 m
3. Sureguliuotos upės, kurių baseino plotas iki 10 km^2 ir kanalai	1 m	2,5 m	5 m

2) draudžiama nuotekas, užterštas pavojingomis medžiagomis, tiesiogiai išleisti į gruntinį vandenį;
3) gyvulių tankis ūkyje neturi būti didesnis kaip 1,7 sąlyginio gyvulio 1 ha žemės ūkio naudmenų;
4) mėšlu ir srutomis laukus tręšti nuo balandžio 1 d. iki gruodžio 1 d. Dradžiama paskleisti organines trąšas vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose;
5) augalų apsaugos priemones leidžiama purkšti tik sertifikuotais arba patikrintais purkštuvais;
6) stačiuose šlaituose (statesniuose kaip 10 laipsnių) išilgai šlaito nuolydžio draudžiama arti ir sėti kultūrinius augalus;
7) saugomose teritorijose privaloma laikytis žemės naudotojams nurodytų pagrindinių veiklos apribojimų ir reikalavimų, kuriuos nustato teisės aktai ir teritorijų planavimo dokumentai;
8) pievos turi būti geros būklės, naudojamos gyvuliams ganyti ir (arba) ne rečiau kaip kartą per metus (iki nustatytos datos) nušienaujamos.

Geros ūkininkavimo praktikos reikalavimų laikymosi kontrolės tvarka patvirtinta Aplinkos ministro ir Žemės ūkio ministro įsakymu (2004 08 09, Nr. 3D – 473/ D1 – 427). Kontrolę vykdo Nacionalinė mokėjimo agentūra, Aplinkos ministerijos regionų aplinkos apsaugos departamentų rajonų agentūros, Valstybinė augalų apsaugos tarnyba bei Valstybinė maisto ir veterinarijos tarnyba.

KLAUSIMAI IR UŽDUOTYS

1. Kaip apibūdinami administraciniai teisės pažeidimai?
2. Koks yra administracinių teisės pažeidimų protokolo turinys ir kokia jo surašymo bei teikimo nagrinėti tvarka?
3. Kokios institucijos nagrinėja administracinių teisės pažeidimų bylas?
4. Kokia yra sprendimų dėl administracinės teisės pažeidimų priėmimo tvarka?
5. Kaip organizuojama žemės naudojimo valstybinė kontrolė?
6. Kokių Žemės įstatymo nuostatų laikymasi tikrina žemės naudojimo valstybinę kontrolę vykdantys pareigūnai?
7. Kokios Administracinių teisės pažeidimų kodekso straipsniuose numatytos sankcijos už netinkamą žemės ūkio paskirties žemės ir derlingojo dirvožemio naudojimą?
8. Kokios Administracinių teisės pažeidimų kodekso straipsniuose numatytos sankcijos už miško ir miško žemės naudojimo reikalavimų pažeidimus?
9. Kokios Administracinių teisės pažeidimų kodekso straipsniuose numatytos sankcijos už kitų gamtos išteklių naudojimo reikalavimų pažeidimus?
10. Kokios Administracinių teisės pažeidimų kodekso straipsniuose numatytos sankcijos už statybas ir kitokią veiklą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimus?
11. Kaip vykdoma žemės ūkio naudmenų geros agrarinės ir aplinkosauginės būklės laikymosi kontrolė?
12. Kas yra Geros ūkininkavimo praktikos reikalavimai ir kokia jų laikymosi kontrolė?
13. Užduotis: Žemės naudojimo valstybinę kontrolę vykdantis pareigūnas nustatė, kad žemės sklypo riboženkliai neišlikę (sunaikinti) ir kad savavališkai užimta gretimo žemės sklypo dalis. Kur pareigūnas privalo kreiptis, kokius dokumentus turi pateikti ir kokius įstatymų straipsnius, numatančius administracinę ar baudžiamąją atsakomybę, privalo nurodyti, surašydamas pažeidimą fiksuojančius dokumentus?

X SKYRIUS.
ŽEMĖS SANTYKIŲ REGLAMENTAVIMAS VAKARŲ EUROPOS VALSTYBĖSE

Pagrindiniai reikalavimai, keliami žemės administravimui Europos Sąjungos valstybėse ir kitose Vakarų Europos šalyse, yra žemės sklypų bei žemės sandorių teisinis registravimas, įstatymais arba teritorijų planavimo dokumentais reglamentuojamos žemės naudojimo sąlygos, valstybės institucijų ir visuomeninių organizacijų įjungimas į žemės tvarkymo sistemą. Šiuo reguliavimu siekiama:

1) žemės teisinių santykių sistemą susieti su teritorijų planavimu, žemės (nekilnojamojo turto) kadastru ir valstybės interesais pagrįstu poreikiu kryptingai formuoti žemės ūkio struktūras;
2) įgyvendinti valstybės ūkinę politiką bei apsaugoti dirbamas žemes, miškus ir kitas vertingas teritorijas;.
3) pagerinti ūkininkų kvalifikaciją: žemę gali įsigyti tik tam tikrus profesinius reikalavimus atitinkantys asmenys;
4) sustambinti ūkininkų žemėvaldas, tuo užtikrinant didesnį ekonominį žemės ūkio gamybos efektą;
5) užtikrinti kuo pastovesnį ūkininkavimą žemės ūkio paskirties žemėje, kadangi tai stabilizuoja gamybą, leidžia investuoti lėšas ilgalaikių pastatų statybai.

Europos Sąjungos sutarties sąlygos reikalauja panaikinti nuostatas, diskriminuojančias investuotojus iš ES šalių, trukdančias įsikūrimui ir laisvam kapitalo judėjimui. Šiuo aspektu žemės santykius reglamentuojantys teisės aktai palaipsniui tikslinami.

Žemės tvarkymo ir naudojimo sąlygas nustatančių įstatymų suderinimą valstybėse, kur vyrauja privati žemės nuosavybė, geriausiai atspindi Švedijos įstatymų sistema.

Švedijos Žemės kodekse nustatytos sąlygos, susijusios su žemės sklypų perleidimu:

1. Perleidžiant žemės sklypo dalį, ji turi būti atidalinta ir atskirai įregistruota kadastre.
2. Žemės nuomos maksimalus terminas – nuo 5 iki 50 metų. Kai ūkininkas pats nenori (negali) dirbti žemės ir ją išnuomoja, pirmumo teisę ją išsinuomoti turi ūkininkaujantis kaimyninio žemės sklypo savininkas. Numatytos taisyklės žemės nuomos sutarties pratęsimui, siekiant išsaugoti ūkio žemėvaldą.
3. Žemės savininkas neturi teisės eksploatuoti gamtos išteklius.
4. Bet kuriais atvejais, statybos žemės ūkio paskirties žemėje ar kitoje teritorijoje turi atitikti teritorijų planavimo dokumentus ir gali būti vykdomos

gavus savivaldybės leidimą. Visi apribojimai naudoti žemę nustatomi vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais, kai tai reikalinga tenkinant visuomenės poreikius.

5. Parduodant žemės sklypą (išskyrus atvejus, kai jo plotas mažesnis kaip 0,3 ha, arba sklypas perkamas gyvenamajai statybai, arba sklypą įsigyja pardavėjo sutuoktinis ar vaikas) pirmumo teisę jį pirkti turi savivaldybė; sutartis su kitais asmenimis sudaroma tik gavus savivaldybės raštišką atsisakymą pasinaudoti pirmumo teise.

Švedijos Planavimo įstatymo principinė nuostata – žemė, miškai, vandenys ir kiti gamtos ištekliai turi būti tvarkomi taip, kad būtų tinkamai naudojami ekologiniu, socialiniu ir ekonominiu požiūriais. Planavimo sistemos principas – subalansuoti valstybinius ir privačius interesus. Pagrindiniai veiklos apribojimai žemės savininkams yra numatomi detaliuose teritorijų planavimo dokumentuose. Planų rengimo galiojimo laikotarpis teritorijų plėtrai – 5–15 metų. Žemės savininkas gali statyti objektus, neprieštaraujančius detaliajam planui. Tačiau jeigu leidimas statyti neišduodamas, savininkas gali reikalauti kompensacijos dėl veiklos suvaržymo. Vadovaujantis detaliuoju planu, žemės savininko veikla apribojama toje teritorijos dalyje, kuri numatoma panaudoti savivaldybės poreikiams, arba to reikalauja valstybės interesai. Pagrindinės šių interesų sritys – gamtos apsauga, visuomeninių statybų plėtra, privažiavimo keliai ir kitos komunikacijos.

Švedijos Žemėtvarkos įstatymas numato, kad žemės sklypų pakeitimai turi juridinę galią tik atlikus jų kadastrinius matavimus. Vykdant šiuos matavimus, turi dalyvauti valdymo institucijos. Pagrindinės žemės sklypų pertvarkymų rūšys – padalinimas, atidalinimas, servitutų nustatymas, amalgamacija, komunikacijų matavimai, ribų atnaujinimas. Darbų metu nustatomos ne tik juridinės ribos, bet ir žemės naudojimo paskirtis (perspektyva) – žemės ūkiui, miškų ūkiui, žuvininkystei, rezidencijoms ir kt.

Švedijos Nusavinimo įstatymas numato valstybei teisę vykdyti prevencinį žemės paėmimą arba ekspropriavimą tais atvejais, kai nekilnojamasis turtas reikalingas tenkinti visuomenės interesus. Atliekant prevencinį žemės paėmimą, gaunamas savininko ir valstybės institucijos sutikimas dėl žemės pirkimo sutarta (rinkos) kaina. Nesusitarus vykdoma ekspropriacija, tai yra – nutraukiama nuosavybės teisės. Tai taikoma paimant žemę ne tik krašto apsaugos, gamtos išteklių apsaugos tikslams, kitiems visuomenės poreikiams, bet ir dėl jos blogo tvarkymo (naudojimo). Pagal savivaldybės teikimą leidimą pradėti ekspropriaciją duoda Vyriausybė, o sprendimą priima teismas. Už teisių nutraukimą turto savininkui turi būti nustatyta tvarka kompensuojama.

Švedijos Aplinkos apsaugos įstatymas numato, jog veiklai, kuri susijusi su gamtos teršimu, būtinas leidimas. Leidimus veiklai išduoda speciali institucija, o atskirais atvejais – Vyriausybė. Išduodant leidimus ir analizuojant veiklos pobūdį, stengiamasi išlaikyti pusiausvyrą tarp visuomenės intereso apsaugoti gamtos išteklius ir privačių interesų vykdyti tam tikrą veiklą.

Pagal Švedijos Gamtos išsaugojimo įstatymą nustatomi žemės naudojimo apribojimai saugomose teritorijose, kur žemės savininkas negali keisti žemės naudojimo paskirties ir pobūdžio. Įstatymas numato draudimus vykdyti veiklą tam tikrose teritorijose arba privalomus reikalavimus žemės savininkams. Pavyzdžiui, tai draudimas statyti 100–300 metrų zonoje nuo vandens telkinių, privalomi reikalavimai įrengti privažiavimus ir kt.

Apie valstybės ekonominius svertus, kuriais siekiama skatinti žemės savininkus racionaliai naudoti žemės ūkio paskirties žemę ir plėtoti ūkines struktūras galima spręsti iš Ispanijos teisės aktų.

Ispanijos Žemės ūkio modernizavimo įstatymas numato teisines bei ekonomines priemones, kuriomis būtų skatinamas konkurencingų ūkių formavimasis. Šiuo tikslu apeliuojama į šalies konstitucijos nuostatas, kurios leidžia apriboti žemės savininkų nuosavybės teises, siekiant suvienodinti šalies gyvenimo lygį, modernizuojant žemės ūkio ir kitas gamybos šakas. Įstatymo tikslai:

1) skatinti pakankamo dydžio ūkių kūrimą, kurie sudarytų pastovų ekonominį pagrindą žemės ūkio veiklai;
2) nustatyti prioritetinius ūkius, kurie turi teisę į valstybės paramą bei įstatymų numatytas lengvatas;
3) remti jaunuosius ūkininkus – prioritetinių ūkių valdytojus;
4) skatinti ūkių stambėjimą, kadangi tai garantuoja ūkių efektyvumą ir stabilumą;
5) neleisti ūkių skaidymo;
6) aktyvinti žemės rinką;
7) gerinti žemdirbių kvalifikaciją, kelti jų profesinį lygį;
8) palengvinti kreditų gavimą ūkių savininkams, jei tuo siekiama ūkio modernizavimo.

Prioritetiniam ūkiui priskiriamas nustatyto dydžio (ploto) ūkis, gaunantis nustatyto dydžio pajamas, iš jų ne mažiau kaip 50 proc. iš žemės ūkio veiklos, o ūkio valdytojas yra profesinis žemdirbys, žemės ūkio veiklai naudojantis ne mažiau kaip pusę darbo laiko. Be to, jis privalo gyventi rajone, kuriame yra ūkis, arba su juo besiribojančiame rajone, o ūkininko amžius turi būti nuo 18 iki 65 metų.

Jauniesiems žemdirbiams, pageidaujantiems paramos, taikomi reikalavimai:

1) turėti pakankamą profesinį sugebėjimą šiai veiklai darbo pradžioje arba įsipareigoti pasirengti per dvejus metus;
2) ūkio dydis šiuo metu arba ne vėliau kaip per 2 metus pagal darbo sąnaudų poreikį turi būti ekvivalentiškas vienam darbo vienetui;
3) gyventi rajone, kur yra ūkis, arba su juo besiribojančiame rajone.

Prioritetiniai ūkiai turi pirmumo teisę gauti plotus žemės ūkio veiklai, kuriuos skiria valstybės administruojančios institucijos, taip pat pirmumo teisę gauti paramą agrarinių gamybos struktūrų gerinimui, nepažeidžiant ES nustatytų normų.

Valstybės parama prioritetiniams ūkiams pasireiškia:

1) leidimu sumažinti mokesčius už žemės sandorius nuo 90 proc. iki 100 proc. tuo atveju, kai ūkininkavimui reikalingą žemę įsigyja nuosavybėn ar išsinuomoja prioritetinio ūkio valdytojas;
2) atleidžiant nuo mokesčio už žemės sklypų perleidimą prioritetinio ūkio formavimui, jeigu sudarytas vientisas sklypas (laukas) bus bent 5 metus nedalijamas. Be to, kitais atvejais už žemės sklypų perleidimą prioritetiniam ūkiui mokesčiai sumažinami 50–75 proc.;
3) neapmokestinant žemės sklypų mainų (suderinus su Žemės ūkio gamybos ir maisto ministerija ar kita valdymo funkcijas turinčia institucija), kai bent vieno iš mainomų žemės sklypų savininkas yra prioritetinio ūkio valdytojas, o šie žemės sklypų mainai leis panaikinti įsiterpimus ar atlikti žemės valdų restruktūrizaciją (ūkių konsolidaciją).

Pagrindiniai žemės santykių suvaržymai Ispanijoje susiję su minimalaus nedalomo ploto (minimalaus lauko) dydžio formavimu ir pirmumo teise įsigyti parduodamą žemės sklypą.

Minimalus laukas (pasėlys) – tai žemės ūkio naudmenų plotas, kuriame naudojant įprastas gamybos priemones ir techniką būtų galima atlikti pagrindinius žemės ūkio darbus ir gauti patenkinamus rezultatus. Minimalaus lauko (pasėlio) dydį nustato savivaldybės administracija (autonominė bendrija). Tai nustačius, taikomi apribojimai žemės sklypo padalijimui: jį leidžiama padalinti tik tais atvejais, kai plotas po padalinimo nebus mažesnis už minimalų lauką. Išimtis galima šiais atvejais:

1) kai padalijamas žemės sklypas prijungiamas prie kaimyninio ir po to suformuotas sklypas nebus mažesnis už minimalų lauką;
2) kai atskiriamame žemės sklype numatoma statyti pramonės ar kitos ne žemės ūkio paskirties statinių, nustatyta tvarka gavus leidimą jų statybai;
3) kai atliekama prievartinė ekspropriacija (t. y. atidalinta žemės sklypo dalis paimama visuomenės poreikiams).

Prioritetą įsigyti nuosavybėn parduodamą žemės sklypą turi teisę žemės nuomininkas arba gretimo sklypo savininkas, jeigu jis yra prioritetinio ūkio valdytojas. Ši pirmenybės teisė netaikoma, jog parduodamas žemės sklypas yra du ir daugiau kartus didesnis už nustatytą minimalaus lauko dydį.

Jeigu yra keli gretimo sklypo savininkai, pirmumas teikiamas tam, kuris įsigydamas žemės sklypą padidintų savo žemės plotą iki minimalaus lauko. Kai tokios sąlygos įvykdyti negalima, pirmumą turi stambesnio žemės sklypo savininkas.

Norėdamas įgyvendinti šiuos įstatymo reikalavimus, žemės sklypą ketinantis parduoti savininkas turi informuoti apie tai asmenis, turinčius pirmenybės teisę jį pirkti. Atsisakyti pirkti sklypą galima per 60 dienų nuo pranešimo apie sklypo pardavimą;

Siekiant stabilizuoti žemės ūkio paskirties žemės naudojimą, įstatymas nustato, kad nuomoti žemę kaimo vietovėje galima ne mažiau kaip 5 metų laikotarpiui.

Priėmus šį įstatymą, jau sudarytos nuomos sutartys pratęsiamos dar trims metams, kad jos galiotų ne mažiau kaip 5 metus.

Žemės savininkas (nuomotojas), norėdamas išnuomoti žemės sklypą kitam asmeniui, tai gali padaryti po nuomos sutarties pabaigos ir ne mažiau kaip prieš 1 metus apie tai raštu pranešęs nuomininkui. Nuomininkas gali nutraukti nuomos sutartį prieš terminą, nuėmęs derlių ir prieš metus pranešęs nuomotojui.

Žemės naudotojai ir savininkai valstybės skatinami sudaryti nuomos sutartis 8 metų ir ilgesniam laikotarpiui, jeigu ūkis paliks arba išsaugos prioritetinio ūkio sąlygas.

Minimalų žemės plotą, kurio perleisti ar padalinti negalima, Ispanijoje nustato vietinės valdžios institucijos. Teritorijose, kurios nėra priskirtos užstatydintinai žemei, žemės savininkams paprastai neleidžiama atskirti mažus žemės sklypus ir juos užstatyti, o taip pat suskaidyti žemės sklypus ar atlikti kitus veiksmus, kurie prieštarauja žemės ūkio ir miškų ūkio veiklą reglamentuojantiems teisės aktams.

Užstatydintinos žemės savininkai turi teisę ją naudoti pagal kraštotvarkos reikalavimus. Jie gali kreiptis į autonominio regiono valdžią ar vietos savivaldybę ir prašyti pakeisti žemės naudojimo paskirtį, tai yra, ją paversti urbanizuota žeme. (Urbanizuota žemė – tai užstatyta žemė su nutiestomis komunikacijomis, arba pagal užstatymo planus suplanuota šiems tikslams žemė). Be to, savininkai privalo nemokamai perduoti vietos administracijai tą žemės dalį, kuri reikalinga keliams, aikštėms, želdiniams ir kitiems visuomeninės paskirties objektams (pagal teritorijos plėtojimo planus) ir įpareigojami savo lėšomis įrengti arba apmokėti reikalingą žemės sklypo infrastruktūrą (vietines komunikacijas). Taip pat jie privalo suteikti iki 10 proc. savo žemės sklypo ploto nemokamai naudotis vietos administracijai kitais teritorijos įsavinimo tikslais.

Likusieji žemės plotai (išskyrus teritorijas, kurių negalima panaudoti užstatymui dėl jų ypatingos svarbos aplinkos ir paveldo apsaugai, dabartinio naudojimo žemdirbystei, gyvulininkystei ir miškininkystei, juose esančių gamtos turtų), rengiant teritorijų planavimo dokumentus gali būti numatomi priskirti užstatydintinoms teritorijoms.

Žemės santykių reguliavimas parduodant ir išnuomojant valstybinę žemę labiausiai reglamentuotas Vokietijoje. Šios šalies patirtis buvo panaudojama kuriant Rytų Europos valstybių teisės aktus.

Vokietijoje (daugiausia jos rytinėje dalyje) valstybinė žemė privatizuojama prieš tai ją įteisinus naudoti pagal nuomos sutartis.

1991–1992 metais daugiausia buvo sudaromos tik trumpalaikės nuomos sutartys. 1993–1995 metais buvo sudaromos ilgalaikės nuomos sutartys 12 metų laikotarpiui. Nuo 1996 metų pradėtas valstybinės žemės pardavimas lengvatinėmis sąlygomis, taip pat – rinkos kaina.

Pagrindinė įstatymų, reglamentuojančių žemės pardavimo ir nuomos sąlygas bei tvarką, idėja – perspektyvių ūkių sistemos sukūrimas. Susiformavus konkurencingiems ūkiams, numatoma žemės pardavimą paspartinti, o maždaug nuo

2009 metų likusius valstybinės žemės plotus numatoma parduoti konkurso tvarka rinkos kaina.

Įstatymais įteisinti žemės santykių reguliavimo tikslai:

1) žemės ūkio struktūros formavimosi skatinimas;
2) ūkių dydžio optimizavimas, išvengiant per didelės žemės koncentracijos vienam asmeniui ir stambinant žemės sklypus;
3) užkirsti kelią žemės įsigijimui asmenims, kurie neužsiima žemės ūkio veikla.

Vadovaujantis šiais kriterijais bei įstatymų apibrėžtais reikalavimais, Žemės naudojimo ir valdymo ribotos atsakomybės bendrovė (BVVG įmonė) ir kitos žemę įsigyjančių asmenų atranką derinančios institucijos (Žemės ūkio ministerija, Kaimo plėtros agentūra) turi įgaliojimus reguliuoti žemės rinką. Pagrindinai reikalavimai valstybinės žemės nuomininkų atrankai:

1) asmuo privalo pateikti verslo planą, kuriame išdėstoma ūkio plėtros koncepcija. Atrenkant verslo planus, prioritetai suteikiami: planuojamos gamybos apimtims, investicijoms, darbo vietų išsaugojimui ar sukūrimui. Kai verslo koncepcijos identiškos, nuomininkai atrenkami šia eile: I – ūkinę veiklą atnaujinantys asmenys, t.y. vietos gyventojai ir buvę savininkai; II – buvusių žemės ūkio gamybinių kooperatyvų (LPG) teisių perėmėjai; III – naujakuriai;

2) žemė neturi būti išnuomojama asmenims, kurie patys nesirengia ūkininkauti. Nuomininkas turi turėti pastovią gyvenamąją vietą netoli ūkio, kurį ruošiasi įkurti. Žemės ūkio veikla užsiimančiame ūkyje jo savininkas paprastai turi gyventi ne toliau 10–50 km tame pačiame arba gretimame administraciniame vienete. Ši sąlyga (persikelti gyventi per 2 metus) įrašoma į sutartį ir jos neįvykdžius sutartis turi būti nutraukiama;

3) žemės ūkio paskirties žemės nuomininkas privalo turėti atitinkamą kvalifikaciją šiai veiklai;

4) ūkio, kuris pageidauja išsinuomoti žemę, veikla privalo turėti teigiamą poveikį bendrai žemės ūkio struktūrai toje vietovėje.

Valstybinės žemės nuomos sutartyje įrašoma galimybė nutraukti nuomos sutartį anksčiau nustatyto termino, jeigu konkrečiame žemės sklype patvirtinami svarbūs investiciniai projektai, kompensuojant nuomininkui išlaidas dėl jo negauto pelno ar nerealizuotų investicijų. Kadangi valstybinę žemę valdo BVVG bendrovė, ji turi pritarti investiciniam projektui ir atitinkamai kompensuoti nuomininkui.

Valstybinę žemę subnuomoti, tai yra – perleisti žemės naudojimo teisę kitiems asmenims draudžiama.

Žemės nuomos sutarčių kontrolė vykdoma kas 3 metai. Tikrinimo metu galima tikslinti žemės nuomos mokestį, taip pat (jeigu žemė naudojama efektyviai) – nuomos terminą, jį pratęsiant dar 6 metams.

Įstatymai taip pat numato galimybę pirkti valstybinę žemę žemės ūkio ir miškų ūkio veiklai lengvatinėmis sąlygomis. Lengvatinės sąlygos – tai valstybės rėmimo priemonės, kuriomis žemė parduodama ne aukciono tvarka ir pirkėjui nu-

statoma mažesnė žemės kaina. Kainos sumažinimas skaičiuojamas taip: vidutinė privačios žemės rinkos kaina sumažinama 10 proc. ir ši suma dar sumažinama 35 proc. dėl valstybės rėmimo (dotacijos). Tai sudaro 58,5 proc. apskaičiuotos žemės rinkos vertės (apie 2000 metus tai sudarė 2–3,5 tūkst. eurų už 1 ha žemės ūkio paskirties žemės ir 0,9–1,5 tūkst. eurų už 1 ha miško). Tokia tvarka parduodama 70–80 proc. visų žemės sklypų.

Be asmenų, kuriems taikomas valstybės rėmimas, lengvatinėmis sąlygomis gali būti parduodama:

1) iki 100 ha miško, jeigu šie plotai išsidėstę šalia ūkio žemėnaudos ir juos ekonomiškai tikslinga naudoti šiam ūkiui;
2) maži (iki 10 ha ploto) žemės sklypai arba sujungiami į vieną plotą žemės sklypai, taip pat kitais atvejais, kai toje vietoje (žemės sklype) atskira ūkį kurti nėra prasmės, o žemės sklypo prijungimas prie pirkėjo žemėvaldos yra akivaizdžiai naudingas;
3) nedideli kitos paskirties žemės sklypai, kurių kaina mažesnė nei aukciono organizavimo išlaidos, įsigyjant žemę infrastruktūros objektų išdėstymui ir kt., taip pat kai žemės sklype yra kitiems savininkams priklausantys statiniai. Tokie daiktinėmis teisėmis apsunkinti sklypai parduodami iki 50 proc. žemesne kaina;
4) mažesni kaip 30 ha miško sklypai;
5) žemės sklypai infrastruktūros plėtrai arba bendram naudojimui (valdymo institucijoms).

Maksimalus galimos įsigyti iš valstybės žemės ūkio paskirties žemės plotas priklauso nuo žemės našumo ir ūkinio subjekto šiuo metu turimos nuosavybės teise žemės ploto. Pvz. 100 balų sistemoje, esant vidutiniškai 42–44 balų įvertinimui, galima pirkti apie 120 ha. Tačiau ūkio perkamos lengvatinėmis sąlygomis žemės plotas turi sudaryti ne daugiau 50 proc. ūkio turimos privačios žemės ploto. Maksimalus galimo pirkti iš valstybės miško plotas – 1000 ha.

Valstybinės žemės pardavimas organizuojamas skelbiant viešai apie parduodamus žemės sklypus (internete bei spaudoje) ir analizuojant pirkėjų paraiškas analogiška tvarka, kaip ir žemės nuomai. Prioritetas teikiamas ūkiui, kurio plėtros koncepcijoje numatoma didinti gamybos apimtis, sukurti papildomas darbo vietas, laikytis aukštesnių aplinkosauginių standartų ir t.t. Verslo plano kokybė analizuojama pagal investicijų dydį ir įtaką žemės ūkio struktūrai.

Papildomos sąlygos valstybinės žemės sklypo pirkėjui:

1) sąlygos, analogiškos žemės nuomai, – privalomas apsigyvenimas žemės sklype arba arti jo (ne toliau kaip 10-50 km nuo žemės ūkio paskirties žemės bei iki 100 km nuo miško), kvalifikaciniai reikalavimai, savarankiškas ūkininkavimas, įsipareigojimas vykdyti tam tikro pobūdžio investicijas;
2) draudimas keisti žemės sklypo paskirtį;
3) sąlyga, kad įsigyta žemė 20 metų nebūtų perleidžiama kitiems asmenims. Jeigu per šį laikotarpį žemė parduodama (gavus BVVG leidimą), savinin-

kas privalo grąžinti valstybei kainos skirtumą tarp valstybei sumokėtos sumos (įvedus tam tikras pataisas) ir sumos, gautos pardavus žemę. Ši sąlyga užkerta kelią spekuliacijai žeme.

Esant lygioms sąlygoms, prioritetas pirkti valstybinę žemę teikiamas jos nuomininkui. Tuo siekiama, kad tos pačios žemės sklypo naudotojas būtų ir jo savininkas (šiuo metu privačios žemės savininkai, nuomodami žemę ūkiniams subjektams, iš jų paima iki 300 eurų /ha metinio nuomos mokesčio ir tai turi įtakos ūkių ekonominei padėčiai).

Vokietijos federaliniai įstatymai numato, kad užstatytose ir suplanuotose užstatymui teritorijose, norint padalinti privačios žemės sklypą, reikalingas vietos bendruomenės ar kitos valdžios institucijos leidimas. Leidimas suteikiamas, jeigu teritorijos pertvarkymas reikalingas užstatymo plano įgyvendinimui. Leidimas nesuteikiamas, jeigu žemės sklypo padalijimas ir su tuo susijęs žemės panaudojimas prieštarauja užstatymo planui, neįsikomponuoja į bendrą aplinką, arba jei žemės sklypo neketinama naudoti, pageidaujamas naudojimas nesuderinamas su nuoseklia urbanistine raida, taip pat jeigu akivaizdžiai siekiama žemės sklypą naudoti kitokiems nei nurodyta prašyme tikslams.

Rekreacinėse teritorijose, siekiant apsaugoti turizmo veiklą plėtojančių vietovių pobūdį, taip pat reikalingas leidimas žemės sklypų padalinimui ir gyvenamųjų namų statybai (namų valdų įsteigimui). Laikoma, kad vietovės pobūdis yra turistinis, jeigu užstatymo plane yra numatytos poilsiavietės, turistų nakvynės, savaitgalio ir atostogų praleidimo vietos bei tokio pobūdžio kompleksiškai užstatytos vietovės, taip pat kitos vietos, kur vykdoma turizmo veikla, susijusi su turistų apgyvendinimui skirtais pastatais.

Žemės ūkio paskirties žemės teisinė apsauga, kvalifikaciniai reikalavimai ūkininkams ir žemės perleidimo sąlygos daugelyje šalių reglamentuojama įstatymais (pvz. Danijoje, Prancūzijoje, Lenkijoje).

Danijoje žemės naudojimą reglamentuoja Planavimo, Aplinkos apsaugos, Gamtos apsaugos, Žemės ūkio valdų, Vietos planavimo, Žemės konsolidacijos, Miškų, Vandens išteklių, Žemės įsigijimo ir kiti įstatymai.

Asmuo turi teisę įgyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, jeigu jis (įgijėjas) persikelia nuolat gyventi pagal žemės sklypo buvimo vietą ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo žemės įsigijimo.

Jeigu įgijėjas, jo žmona ar vaikai iki 18 metų amžiaus yra savininkai vieno ar dviejų žemės ūkio paskirties žemės sklypų, jis gali įgyti papildomą sklypą, jeigu jis persikelia nuolat gyventi į vieną iš turimų sklypų per 6 mėnesius nuo įgijimo, o bendras jam nuosavybės teise priklausančios žemės ūkio paskirties žemės plotas neviršys 70 hektarų.

Įmonė turi teisę įgyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, jeigu akcijos, suteikiančios balsų daugumą įmonėje, ir mažiausiai 10 proc. įstatinio kapitalo nuosavybės teise priklauso asmeniui, kuris atitinka sąlygas, nustatytas individualiam

žemės sklypo įgijimui, o likusios akcijos priklauso asmenims, kurie yra artimai susiję su šiuo asmeniu, arba instituciniams investuotojams. Taip pat įmonė turi teisę įgyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, jeigu to reikia siekiant ypatingų tikslų, (socialiniai, mokymo, eksperimentiniai projektai ar tyrimai ir kt.). Šiais atvejais žemės įsigijimą nagrinėja valdžios institucijos individualiai.

Danijoje paprastai nauji ūkiai negali būti kuriami; padalinant ūkį, jo žemė perleidžiama kitam ūkiui. Žemės ūkio paskirties žemės sklypas gali būti sujungtas su kitu žemės ūkio paskirties žemės sklypu ar parduodama žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalimi, jei bendras žemės plotas neviršys 125 hektarų ir jeigu netaikoma pirmumo pirkti parduodamą žemę taisyklė.

Jei po įgijimo žemės įgijėjas turės daugiau kaip 70 hektarų žemės, o kaimyninis ūkininkas (t.y. ūkininkas, gyvenantis 2 kilometrų atstumu), kuriam priklauso ir po žemės įsigijimo priklausytų mažiau kaip 70 hektarų žemės, pirmumo teisę turi kaimyninis ūkininkas.

Fizinis asmuo turi teisę įgyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, didesnį nei 30 ha, jei jis turi žemės ūkio išsilavinimą.

Atstumas tarp visų įgijėjui priklausančių sklypų nuo to sklypo, kuriame jis jau gyvena, iki visų sklypų, kurių savininkas jis yra ar būtų, turi būti ne didesnis kaip 10 km.

Žemės ūkio ministras arba jo įgaliota institucija (Žemės komisija, Žemės ūkio plėtros direkcijos įstaiga, valstybinis hipotekos bankas, vietos ar regiono valdymo institucija) gali pirkti privačią žemę šiais atvejais:

1) kai jos reikia naujiems ūkiams steigti, esamų ūkių žemėvaldų padidinimui arba vykdant žemės ūkio struktūrinę plėtrą;
2) pertvarkant žemės sklypų išdėstymą pagal žemės konsolidacijos projektus, jei žemės ūkio paskirties žemės naudojimo nepatogumai atsirado dėl ne žemės ūkio veiklos;
3) jei tai reikalinga siekiant išsaugoti kraštovaizdį arba žemės ūkio aplinką, taip pat sodų steigimui.

Valstybės įsigytuose plotuose žemės ūkio ministras (ar jo įgaliota institucija) gali atlikti žemės pagerinimo darbus, tiesti kelius, veisti apsaugines medžių juostas, tiesti elektros linijas, vandentvarkos komunikacijas, įrengti melioracijos sistemas, apželdinti mišku žemės ūkiui netinkamas teritorijas. Žemė, kurios nereikia valstybės institucijų veiklai ar naujų ūkių steigimui, kiek įmanoma turi būti panaudojama esamų ūkių plėtrai.

Danijoje žemės naudojimas planuojamas pagal įstatymų pagrindu atliktą teritorijos zonavimą į miestų žemę, kaimų žemę, poilsinių kotedžų žemę ir saugomas teritorijas. Ūkininko ūkyje leidžiama statyti vieną gyvenamąjį namą ir žemės ūkio gamybinius pastatus. Norint statyti kitos paskirties pastatą, reikia gauti savivaldybės zonavimo įstaigos leidimą. Sprendimai dėl leidimų statybai ar žemės sklypų padalijimui išdavimo priimami atsižvelgiant į teritorijų planavimo dokumentus, žemės skaidymo tikslus, poveikį gamtai ir kraštovaizdžiui, visuomenės viešąjį inte-

resą. Saugomose teritorijose draudžiamos statybos ir kita intensyvi veikla: 100 m nuo jūros kranto poilsiaviečių zonoje ir 300 m kitose kaimo vietovėse, 150 m nuo ežero, upės ar upelio, 300 m nuo miško, 100 m nuo paveldo objekto ir kt. Be to, 3 km pajūrio juostoje taikoma speciali planavimo ir leidimų statyboms išdavimo tvarka. Šiose riboto naudojimo teritorijose paprastai draudžiamas ir žemės sklypų skaidymas. Poilsinių kotedžų zonose žemės ir pastatų naudojimui taikomos įvairios specifinės taisyklės.

Prancūzijos Žemės kodekse nurodomas žemės ūkio paskirties žemės naudojimo kontrolės poreikis, nesiejant su tuo, kokiu teisiniu pagrindu (nuomos, panaudos, nuosavybės teisės) asmuo ketina tam tikrą žemės plotą naudoja ar ketina naudoti. Asmenims, norintiems įsigyti žemės ūkio paskirties žemę, keliami kvalifikacijos reikalavimai: jie arba turi turėti Žemės kodekso nustatytą išsilavinimą, arba ne trumpesnę nei 5 metų trukmės darbo žemės ūkyje patirtį.

Žemės kodekso nustatytais ūkių įsteigimo, ūkių išplėtimo, susijungimo atvejais reikalingas kompetentingos institucijos leidimas:

1) jei asmuo, steigiantis ūkį, neatitinka reikalavimų kvalifikacijai, taip pat jei asmuo, steigiantis ūkį, yra vyresnis nei 60 metų;
2) jei norima nutraukti ne mažesnio kaip dvigubo valstybės nustatyto minimalaus įsisteigimo ploto naudojimą arba jei steigiant ūkį yra atskiriamas pagrindinis pastatas, išskyrus atvejus, kai jis buvo rekonstruotas ar pakeistas;
3) jei ūkis yra didinamas arba jungiamas, o asmuo neatitinka kvalifikacinių reikalavimų;
4) jei būsimo ūkio plotas viršija (atskiruose departamentuose) nuo 2 iki 4 minimalių įsisteigimo plotų;
5) jei norima ūkio plotą sumažinti iki mažesnio ploto nei 2 minimalūs įsisteigimo plotai;
6) jei padidinus ar sujungus ūkius atskiriamas pagrindinis pastatas, išskyrus atvejus, kai jis buvo rekonstruotas ar pakeistas;
7) jei prijungiami plotai, kurie yra toliau nuo ūkininko buveinės negu departamento ūkių schemoje nustatytas maksimalus atstumas (didesnis negu 5 km).

Žemės kodekso numatytais atvejais būtinas išankstinis pranešimas apie ketinimą pradėti naudoti žemę:

1) kai žemė yra paveldima ar gaunama pagal dovanojimo sutartį, o įpėdinis ar apdovanotasis atitinka kvalifikacinius reikalavimus;
2) kai asmenys neatitinka kvalifikacinių reikalavimų ir nevykdo žemės ūkio veiklos ir numato pradėti naudoti žemę, kurios plotas neviršija departamento ūkių schemoje nustatyto limito;
3) kai žemės ūkio paskirties žemę ūkininko mirties ar pensijos atveju toliau ketina naudoti sutuoktinis, jei jis paskutiniuosius 5 metus dalyvavo šią žemę naudojant;

4) kai du ūkininkai (jų santuokos atveju) pageidauja jungti ūkius;
5) kai numatoma šį plotą sumažinti mažiau nei 2 minimalūs įsisteigimo plotai.

Prancūzijoje, taip kaip ir Vokietijoje, yra įmonė, kuri turi pirmumo teisę supirkinėti žemės ūkio paskirties žemę ir ją panaudoti pardavimui bei nuomai ūkininkams ar kitiems valstybės bei savivaldybių tikslams (Žemės tvarkymo ir kaimo planavimo bendrovė SAFER). Taip pat valstybė ir vietos savivaldos institucijos gali turėti informaciją apie žemės rinką, nustatyti potencialius nekilnojamojo turto įgijėjus ir reguliuoti šio turto kainų kilimą. Informacija gaunama iš savininkų rengiamų Ketinimų perleisti žemę deklaracijų.

Šalyje vykdomi žemės sklypų išdėstymo pergrupavimo (konsolidacijos) darbai, kurių tikslas – sudaryti geresnes sąlygas ūkių gamybos organizavimui.

Lenkijoje yra nustatytas privalomas reikalavimas pasiūlyti parduodamą žemę pirkti tomis pačiomis sąlygomis šios žemės nuomininkui, taip pat – kaimyninio žemės sklypo savininkui. Gavę informaciją, šie asmenys per 1 mėnesį turi pateikti savo sutikimą arba atsisakymą. Be to, pirktą iš valstybės žemę jos savininkas gali parduoti tik pasiūlęs pirkti valstybei; valstybės institucijos ją „atperka" tokia pačia kaina, kokia pardavė, pridėjus pabrangimą dėl savininko atliktų pagerinimų. Ši nuostata negalioja, kai žemė parduodama po 5 metų nuo įsigijimo;

Žemės savininkai privalo laikytis seniūnijos (gminos) teritorijai parengto žemės tvarkymo plano. Šis teritorijų planavimo dokumentas tikslinamas kas 5 metai ir jame numatomas teritorijos panaudojimas žemės ūkiui, miškų ūkiui, gyvenamosios (užstatytos) teritorijos plėtrai ir t. t. Aukštos ūkinės vertės žemėse (I-III klasės) leidimą projektuoti užstatymui skirtus sklypus žemės ūkio naudmenų arba miškų plotuose duoda tik Žemės ūkio ir kaimo plėtros ministras;

Jeigu žemės ūkio paskirties žemės sklypas parduodamas arba dovanojamas ir pirkėjas jį pageidauja panaudoti užstatymui, pirkėjas turi sumokėti valstybei (per 10 metų) kainos skirtumą tarp valstybės nustatytos normatyvinės kitos paskirties žemės kainos ir buvusios žemės ūkio paskirties žemės rinkos kainos. Valstybės nustatyta kitos paskirties žemės 1 ha kaina yra ekvivalentiška iš 1 ha žemės naudmenų per tam tikrą metų skaičių gaunamos produkcijos (skaičiuojant tonomis rugių) rinkos vertei. Priklausomai nuo žemės vertinimo klasės, šios produkcijos apimtys yra nuo 150 t/ha iki 750 t/ha. Be to, vertingus našių žemių (I–III klasių) plotus galima projektuoti užstatymui tik suderinus su Žemės ūkio ministerija, kuri duoda leidimą įvertinusi kompleksą faktorių ir nustačiusi užstatymo tikslingumą. Kai šiems tikslams panaudojamas miškas, mokestis valstybei apskaičiuojamas priklausomai nuo miško rūšies ir lygus nuo 250m^3 iki 2000 m^3 vertės medynų kainai. Panaudojant statybų reikmėms žuvininkystės tvenkinius, jų žemė įvertinama pagal 400 t/ha rugių kainą.

Šie reikalavimai kompensuoti žemės ūkio ir miškų ūkio nuostolius valstybei netaikomi panaudojant žemės sklypus gyvenamųjų namų statybai, tačiau tik už

nustatyto dydžio plotą: vienbučiams gyvenamiesiems namams – iki 0,05 ha, daugiabučiams gyvenamiesiems namams – iki 0,02 ha kiekvienam butui.

Jeigu ūkininkas pats pageidauja užstatyti savo teritorijoje esančias žemės ūkio naudmenas, tai galima numatyti rengiant gminos žemės tvarkymo projektą. Tačiau savivaldybė projekto rengimo metu suderina su žemės savininku ir sąlygas, užkertančias kelią spekuliacijai žeme. Pagrindinė sąlyga – kad ūkininkas, pardavęs užstatytą žemės sklypą, iki 30 proc. gautų pajamų sumokėtų savivaldybei, tuo kompensuodamas nuostolius dėl dirbamos žemės praradimo bei išlaidas dėl teritorijos tvarkymo darbų. Šios sąlygos įrašomos tvirtinant projektą, o apie gautas lėšas savivaldybei praneša pirkimo – pardavimo sutartį patvirtinęs notaras.

Lėšos, gautos už žemės ir miškų ūkio paskirties žemės panaudojimą kitai paskirčiai, pervedamos į specialų žemės ūkio naudmenų apsaugos fondą, kurį Žemės ūkio ir kaimo plėtros ministerija paskirsto savivaldybėms. Šios lėšos panaudojamos melioracijos darbams, kelių tiesimui, priešerozinėms priemonėms ir kt. Iš viso per metus gaunamų įplaukų už paskirties pakeitimą dydį Lenkijoje sudaro iki 200 mln. zlotų.

Individualiu ūkininku laikomas fizinis asmuo, kuris turi nuosavybės arba nuomos teise ne daugiau 300 ha žemės ūkio paskirties žemės, pats valdo ūkį, turi kvalifikaciją žemės ūkio srityje ir gyvena seniūnijoje, kurios teritorijoje yra vienas iš žemės ūkio paskirties nekilnojamojo turto vienetų, sudarančių ūkio dalį. Laikoma, kad fizinis asmuo turi kvalifikaciją žemės ūkio srityje, jeigu jis įgijo bent bazinį išsilavinimą žemės ūkio srityje arba vidurinį ar aukštesnįjį išsilavinimą arba pats valdė žemės ūkio paskirties ūkį ar dirbo žemės ūkyje pastaruosius 5 metus.

Kitų valstybių įstatymų ypatumai, reglamentuojant žemės naudojimą:

Airijoje žemės sklypų, esančių kaimo vietovėje, negalima parduoti ar kitaip perleisti, išnuomoti, padalinti be raštiško Žemės komisijos prie Žemės ūkio ministerijos leidimo. Nustatytoje tankiai gyvenamoje teritorijoje asmenys gali įsigyti nekilnojamąjį turtą tik jeigu įsipareigoja laikytis tai vietovei keliamų reikalavimų, perima turtą apsigyvenimo tikslais, o įsigyjamos žemės plotas neviršija 2 ha. Siekdamos įgyvendinti miestų plėtros planus ar būsto programas, savivaldybės gali įsigyti žemės sklypus pagal susitarimą su jų savininkais arba priverstinai. Žemės savininkas gali statyti gyvenamąjį namą tik žemės sklype, kuris įeina į strateginiame plane numatytą būsto plėtros zoną. Vietovės plėtros laipsnio, leidžiamų statyti pastatų dydžio, gamtai daromo poveikio normatyvus tvirtina Aplinkosaugos ir savivaldos ministras.

Austrijoje, norint sudaryti žemės ir miško perleidimo sandorius, reikalingas oficialus atitinkamų regioninių valdžios institucijų leidimas. Ūkininko ūkį gali paveldėti tik vienas asmuo. Žemės naudojimui nustatyti apribojimai, reikalingi siekiant užtikrinti racionalų ūkininkavimą ir gamtos apsaugą. Valdžios institucijos gali nustatyti reikalavimus, draudžiančius padalinti žemės sklypus arba statyti pastatus, jeigu tai iš esmės pakeičia žemės naudojimo pobūdį. Saugomose teritorijose gyvenamųjų namų statyti neleidžiama. Draudžiama skaidyti miško valdas

į mažesnius nei 1 ha ploto sklypus, išskyrus gretimų miško valdų ribų keitimą. Išimtys, leidžiančios nepaisyti įvairių apribojimų, yra visuomenės interesai, kurių patenkinimas nusveria tinkamam miško ir žemės tvarkymui padaromą žalą. Tokiais interesais laikoma šalies gynyba, viešieji ryšiai, kalnakasyba, hidrotechnika ir energetika.

Belgijoje kiekvienas savininkas turi teisę naudoti savo nuosavybę taip, kaip nori, jeigu tai neprieštarauja įstatymams ir nedaro žalos kaimynams. Įstatymai reglamentuoja urbanistinę plėtrą, veiklą saugomose teritorijose, žemės ūkio, komercinę ir kai kurią industrinę veiklą, paveldo objektų naudojimą. Perleidžiant žemės ūkio paskirties žemę, valdžios institucijų pritarimo nereikia. Tačiau yra apribojimai, norint įsigyti nuosavybėn žemę, kurią naudoja arba ketina naudoti vietos bendruomenės. Be to, parduodamas, dovanodamas ar palikdamas testamentu žemę jos savininkas gali nustatyti naujajam savininkui privalomus žemės naudojimo ir vystymo būdus bei kitus apribojimus.

Islandijoje norint įsigyti žemės ūkio paskirties žemę reikalinga bent 2 metų ūkininkavimo patirtis. Žemės perleidimas ne artimiems giminaičiams galimas tik pritarus vietos tarybai ir regiono ūkininkų organizacijai ir gavus Žemės ūkio ministerijos leidimą. Nustatyti griežtesni apribojimai žemės įsigijimui nacionaliniuose parkuose.

Jungtinėje Karalystėje (Anglijoje, Uelse, Škotijoje) įsigyjant žemę valdžios institucijų leidimo nereikia. Nėra nustatyti ir žemės ploto apribojimai, tačiau labai maži žemės sklypai teisiškai neregistruojami. Žemės naudojimą reglamentuoja įstatymai ir pagal teritorijų planavimo dokumentus nustatytas žemės naudojimo būdas. Privalomų reikalavimų naudoti žemę pagal paskirtį nėra, tačiau pastatams statyti (išskyrus naudojamus žemės ūkio veiklai) ar statinių paskirties pakeitimui reikalingas leidimas.

Kipre pertvarkant žemės sklypus reikia laikytis vienam asmeniui nustatyto minimalaus žemės ploto. Žemės ūkio paskirties žemės plotas nustatytas ne mažesnis kaip 2676 m^2 drėkinamoje žemėje ir 13380 m^2 nedrėkinamoje žemėje. Negalima įsigyti miškų, upių, ežerų ir upelių – jie nuosavybės teise priklauso valstybei.

Norvegijoje apribojimų įsigyjamos žemės plotui ir žemės savininkų kvalifikacijos reikalavimų nėra. Tačiau žemės perleidimui (kai įsigyjama daugiau kaip 0,1 ha) turi pritarti vietos administracija ir regiono valdžios institucijos. Savivaldybės turi teisę nuspręsti, kad žemės įgijėjas turi gyventi savo ūkyje, tai yra toje vietovėje, kur yra įsigyjama žemė. Be to, ribojamas žemės įsigijimas saugomose teritorijose. Visi vandens telkiniai (upės ir ežerai) priklauso valstybei. Žemės naudojimas reglamentuojamas pagal savivaldybių tvarkymo planus. Leidimus statyboms išduoda savivaldybės, kurios turi teisę spręsti dėl statybos vietos. Žemės ūkio paskirties žemės negalima naudoti vien tik komercijai ar rekreacijai. Yra apribojimai dėl žemės sklypų padalijimo, kuriuos nustato savivaldybė.

Nyderlanduose (Olandijoje) žemė rinka liberali – nėra apribojimų žemės ūkio paskirties žemės įsigijimui ir žemės plotui bei reikalavimų žemės savininko

kvalifikacijai. Tačiau žemės tvarkymą reglamentuoja šalies nacionalinis planas, regionų planai ir kiekvienai savivaldybei rengiami tiksliniai planai – žemės naudojimo planai, bendrieji plėtros planai, lokaliniai (detalieji) planai ir pan. Registruojant žemės sklypus, įrašoma informacija apie žemės naudojimo paskirtį ir ribojimus statyboms. Leidimus statyboms išduoda savivaldybės, nurodydamos teritorijų planavimo dokumentuose nustatytas sąlygas. Ūkininkas gali statyti tik žemės ūkio paskirties pastatus arba kreiptis į savivaldybę dėl tikslinio plano pakeitimo.

Suomijoje įstatymai nenustato nei maksimalaus, nei minimalaus leidžiamo įsigyti nuosavybėn žemės ploto. Perleidžiant daugiau kaip 3 ha žemės ūkio paskirties žemės, arba jei ūkio žemėvalda bus didesnė kaip 10 ha, reikalingas leidimas žemei įsigyti. Žemės naudojimą reguliuojančių planų sistema apima regioninius planus, vienos ar kelių savivaldybių bendruosius planus, atskirų vietovių detaliuosius planus ir žemės sklypų padalinimo planus. Leidimus statybai išduoda savivaldybės pagal detaliuosius planus. Leidimo žemės sklypo padalinimui nereikia, jeigu tai neprieštarauja Statybos kodeksui arba savivaldybės žemės naudojimo planui, tačiau mažiems žemės sklypams įrašoma žyma, kad naujai įregistruotas sklypas netinka statybai. Žemė turi būti naudojama pagal nustatytą paskirtį; norint ją pakeisti, reikalingas leidimas. Specialių apribojimų, draudžiančių įsigyti miškus, žemę saugomose teritorijose ir vandens telkinius, nėra.

Šveicarijoje įsigyjančiam žemės ūkio paskirties žemę asmeniui pagrindinis reikalavimas – kad jis pats galėtų šią žemę dirbti. Todėl nustatyti reikalavimai žemės įgijėjo išsilavinimui ir amžiui. Be to, žemės perleidimui turi pritarti kantono vadovybė. Nustatyti apribojimai ir žemės įsigijimui saugomose teritorijose, taip pat miškų ir vandens telkinių įsigijimui. Federalinis valstiečių žemės teisės įstatymas nustato, kad iš ūkininkų ūkių negali būti atskiriami žemės sklypai. Jų negalima padalinti į mažesnes kaip 0,25 ha ploto dalis. Išimties tvarka duodamas leidimas dalyti ūkį, jeigu toks padalijimas neabejotinai padeda struktūriškai pagerinti kitą ūkį ir kai kuriais kitais atvejais; tai sprendžia kompetentinga kantono institucija.

1 priedas

ŽEMĖS NAUDMENŲ APIBŪDINIMAS

Bendrieji reikalavimai žemės naudmenų rūšių nustatymui ir apskaitai [94]**:**

1. Žemės naudmenos apskaitomos pagal kadastrinių matavimų metu vietovėje nustatytas (faktiškai esančias) žemės naudmenų rūšis, neatsižvelgiant į detaliajame plane suprojektuotą ir apskrities viršininko leistą pakeisti žemės naudojimą. Minimalus žemės plotas, kuris apskaitomas atskira žemės naudmena:
   - miškams, pelkėms, medžių ir krūmų želdiniams – 0,10 ha;
   - kitoms žemės naudmenoms – 0,04 ha;
2. Žemės sklypai prie pastatų ir namų valdų gali būti apskaitomi užstatyta teritorija neišskiriant atskirų žemės naudmenų, jeigu žemės sklypo plotas yra ne didesnis kaip 0,15 ha;
3. Sodininkų bendrijų narių sodo sklypas, įteisintas namų valdos sklypu, apskaitomas užstatyta teritorija, o kitais atvejais – sodu.

Žemės ūkio naudmenas sudaro:

1) ariamoji žemė, kuriai priskiriami nuolat dirbami (ariami) ir laikinai nedirbami plotai, naudojami arba tinkamai naudoti žemės ūkio augalų auginimui, įskaitant daugiamečių žolių pasėlius ir įrengtų kultūrinių ganyklų plotus, pūdymai (juodieji ir sideraciniai), dirvonai (plotai, kurie anksčiau buvo nuolat ariami ir jau daugiau kaip vienerius metus nenaudojami žemės ūkio augalų auginimui ar pūdymams), daržai, inspektai, laikini polietilenine plėvele dengti šiltnamiai, braškynai, avietynai ir plotai, kuriuose auginamos gėlės ir dekoratyviniai augalai;

2) sodai, kuriems priskiriami vaismedžiais ir vaiskrūmiais (obelimis, kriaušėmis, slyvomis, vyšniomis, trešnėmis, serbentais, agrastais, aronijomis, svarainiais ir kt.) užsodinti žemės plotai, kiti vaismedžių ir vaiskrūmių užimti plotai, taip pat sodininkų bendrijų sodų žemės sklypai, jeigu jų naudojimo pagrindinė tikslinė paskirtis nepakeista į kitos paskirties žemę;

3) pievos ir natūralios ganyklos. Pievoms priskiriama daugiametėmis pievų žolėmis užsėtos (kultūrinės pievos, įrengtos durpiniuose dirvožemiuose, atlikus melioracinių agrotechninių priemonių kompleksą) ar natūraliai apaugę žemės plotai (natūralios užliejamos ir sausminės pievos), sistemingai naudojami ar galimi panaudoti šienavimui. Natūralioms ganykloms priskiriami plotai, apaugę natūraliomis daugiametėmis pašarinėmis žolėmis ir naudojami ar tinkami naudoti gyvulių ganymui. Pievos laikinai gali būti ganomos. Natūraliose pievose ir ganyklose gali vykti pelkėjimo procesas (pelkėtos pievos ir ganyklos), jose gali būti krūmų pavienių medžių ar akmenų (krūmuotos ar akmenuotos pievos ir ganyklos). Natūralios pievos ir ganyklos, kuriose dėl supelkėjimo ir apaugimo krūmais ir mišku daugiau

kaip 70 proc. ploto išnykę pašarinės žolės, apskaitomos pelkėmis arba medžių ir krūmų želdiniais.

Miškui (miško žemei) priskiriami ne mažesni kaip 0,1 ha žemės plotai, apaugę medžiais, kurių aukštis natūralioje augavietėje brandos amžiuje siekia ne mažiau kaip 5 metrus, kita miško augalija, išretėję ar dėl žmogaus veiklos bei gamtinių veiksnių laikinai netekę augalijos buvusių miško plotai (kirtavietės, degavietės, žuvę medynai, aikštės). Žemės plotai, kuriuose pasodinti miško medžių sodinukai (įveistas miškas) mišku apskaitomi neatsižvelgiant į medžių aukštį. Miškams taip pat priskiriami žemės plotai, užimti kvartalų technologinėmis ir priešgaisrinėmis linijomis, medelynai, daigynai, miško sėklinės plantacijos, žvėrių pašarų aikštelės.

Laukuose, pakelėse, prie vandens telkinių, gyvenamose vietovėse bei kapinėse esančios medžių grupės, siauros – iki 10 metrų pločio – medžių juostos, gyvatvorės, pavieniai medžiai ir krūmai ir miestuose bei kaimo vietovėse esantys žmogaus įveisti parkai nelaikomi mišku.

Į miško žemę, kurios sąvoka išdėstyta Miškų įstatyme, įeinantys keliai apskaitomi keliais, o žemė, skirta miškui įveisti (jeigu ji dar nėra apsodinta mišku) apskaitoma esama žemės naudmena (pagal faktišką naudojimą).

Keliams priskiriami žemės plotai, užimti inžinerinių statinių, skirtų transporto priemonių ir pėsčiųjų eismui. Kelio, užimtą plotą sudaro sankasa, važiuojamoji dalis, kelkraščiai, skiriamoji juosta, kelio grioviai, sankryžos, autobusų sustojimo aikštelės, pėsčiųjų ir dviračių takai, kelio statiniai (tiltai, viadukai, automobilių sustojimui ir stovėjimui skirtos vietos, vandens pralaidos, nubėgimo latakai, eismo reguliavimo priemonės ir kt.),taip pat kelio juostoje esantys želdynai. Žemės juostos, kurioje nutiestas arba tiesiamas kelias, minimalų plotį nustato Kelių įstatymas ir Vietinių kelių tinklo projektavimo, jų priklausomybės naudojimo ir priežiūros laikinieji nurodymai (pagal šiuos nurodymus I kategorijos vietinių kelių sankasos viršūnės plotis turi būti 8 metrai, II kategorijos – 6,5 metro, III kategorijos – 4,5–5,5 metro, ūkinių vidaus kelių – ne mažesnis kaip 4,5 metro). Jeigu kelias netelpa šiais teisės aktais nustatytoje juostoje, tai keliu užimtos žemės ribos nustatomos 1 metro atstumu nuo griovio pylimo pado ar iškasos išorinių kraštų. Keliams taip pat priskiriamos gatvės miestuose ir kaimo gyvenvietėse.

Kaimo vietovėse keliams priskiriami žemės plotai, nuolat naudojami mechaninių ir kinkomų transporto priemonių eismui, žemės ūkio technikos privažiavimui prie sodybų, statinių, žemės sklypų, miškų, (miškuose prie atskirų sklypų, kitų objektų ir medienos išvežimui), vandens telkinių ir gyvuliams ginti, nors juose neįrengtos sankasos, grioviai, kiti kelio įrengimai ir važiuojamoji kelio dalis neužpilta smėliu ar žvyru (lauko ir miško keliai). Keliams taip pat priskiriama žemės sklypo dalis, kuriai nustatytas kelio servitutas – teisė per kito savininko žemę privažiuoti prie kitų žemės sklypų ar krituose sklypuose esančių pastatų ir kitų objektų.

Geležinkelio užimtas žemės plotas, kurį sudaro sankasa, iškasa, važiuojamoji dalis (bėgiai, grioviai, traukinių eismo reguliavimo priemonės, kiti geležinkelio

įrenginiai ir jų apsauginė zona, apskaitomas keliu. Geležinkelio juostoje esanti kita žemė apskaitoma pagal faktiškas žemės naudmenas. Geležinkelio stočių teritorijose esanti žemė priskiriama užstatytai teritorijai arba, atsižvelgiant į esamą situaciją, apskaitoma pagal faktiškas žemės naudmenas.

Magistraliniais (tarptautinio susisiekimo), krašto (jungiantys magistralinius kelius, administracinių vienetų centrus ir didžiuosius miestus arba besijungiantys viena su kitu rajoniniais (jungiantys krašto kelius, miestus, kaimus, kitus objektus), vietiniais (jungiantys rajoninius kelius, kaimu, taip pat naudojami vietiniam susisiekimui) keliais užimti žemės plotai priskiriami kitos paskirties žemei. Kiti keliai priskiriami atitinkamai žemės ūkio, miškų ūkio, konservacinės ar kito paskirties žemei, priklausomai nuo jų buvimo vietos.

Užstatytoms teritorijoms priskiriama statinių, išskyrus priskirtus keliams, užimta žemė; gatvės, skverai, aikštės, stadionai, aerodromai, kiemai, aplinkos elementai (gazonai, šaligatviai, aikštelės); veikiančios ir uždarytos kapinės bei joms įrengti ar išplėsti perduoti žemės plotai; namų valdų žemės sklypai; stiklu dengtų šiltnamių plotai; kitais įrenginiais (išskyrus eksploatuojamus karjerus) užimti žemės plotai.

Naujų žemės sklypų, suformuotų pagal parengtus ir nustatyta tvarka patvirtintus detaliuosius planus ir skirtų gyvenamųjų namų ar ūkinių, kultūros, poilsio, sporto bei kitų objektų statybos plotai iki statybos darbų pradžios apskaitomi pagal faktiškas žemės naudmenas. Šių žemės sklypų kadastro duomenys turi būti tikslinami atlikus statybos darbus ir pateikus kadastrinių matavimų dokumentus statinių įregistravimui Nekilnojamojo turto registre.

Vandenims priskiriama vidaus paviršinio vandens telkiniai (žemės reljefo įdubos, nuolat arba periodiškai užpildytos tekančiu ar stovinčiu vandeniu); tai Kuršių marios, ežerai, upės, upeliai, tvenkiniai (įrengti žuvininkystei ir kt. tikslams), kanalai, grioviai (išskyrus pakelių), didesnės kaip 0,04 ha kūdros. Apskaičiuojant vandens telkinio plotą, kanalo ar griovio plotis matuojamas nuo šlaito krašto, pridedant 1 m pakrantės juostos plotį. Ežerų, upių, tvenkinių kranto linija atitinka daugiametį vidutinį vandens horizonto lygį. Kastinės kūdros ribos sutampa su jos šlaito kraštu.

Kitą žemę sudaro:

1) medžių ir krūmų želdiniai, kuriems priskiriami miškais neapskaitomi želdiniai ir žėliniai, miestuose ir kaimuose žmogaus įveisti parkai, užsodinti ar natūraliai medžiais apaugę plotai iki 0,1 ha, žemė, užimta dirbtinai įveistais ar natūraliai apaugusiais krūmais (sumedėjusiais, iš vieno kelmo daug stiebų išaugančiais augalais). Pavieniai medžiai, jų eilės ir gyvatvorės medžių ir krūmų želdiniams priskiriami tik tais atvejais, kai sudaro ne mažesnio kaip 0,10 ha ploto kontūrą;

2) pelkės, kurioms priskiriami įmirkę žemės plotai su charakteringa pelkių augalija, kuriuose vyksta pelkėjimo procesas ir dažniausiai yra susidaręs durpių sluoksnis. Pelkėms taip pat priskiriami durpynai (juose durpių sluoksnis ne mažesnis kaip 30 cm);

3) pažeista žemė, kuriai priskiriami eksploatuojamų ir išeksploatuotų naudingųjų iškasenų karjerų, durpynų ir sąvartynų plotai. Po eksploatacijos rekultivuoti arba nenumatomi rekultivuoti karjerai pažeisti žemei nepriskiriami, o apskaitomi atkurta arba susiformavusi žemės naudmena (mišku, medžių ir krūmų želdiniais, pievomis ir natūraliomis ganyklomis, vandenimis arba nenaudojama žeme);

4) nenaudojama žemė, kuriai priskiriami žemės ūkio augalų auginimui netinkami arba dėl mažos ūkinės vertės dirvožemių negalimi nuolatos naudoti ganymui ir šienavimui statūs kalvų šlaitai, skardžiai, akmenynai ir smėlynai (jeigu jie nepriskirti miško žemei, medžių ir krūmų želdiniams ar kitai naudmenai), pelkėti duburėliai, duobės, nuošliaužos, nuogriuvos, griovos, išgraužos, skardžiai, dykvietės. Nenaudojamai žemei gali būti priskiriamos nugriautų statinių liekanomis užimtos ir nesutvarkytos teritorijos (nepriskirtos užstatytai teritorijai), kurios nenaudojamos žemės ir miškų ūkio ar kitokiai veiklai, miškų ūkio paskirties žemės plotai po aukštos įtampos elektros linijomis, jeigu ten neauginami miško augalai ir plotas pagal požymius nepriskirtas žemės ūkio ar kitoms naudmenoms, prie tvenkinių pylimai ir kita žemė, nepriskirta užstatytai teritorijai, keliams, pelkėms ar kitoms naudmenoms.

Konservacinės paskirties žemėje istorijos, archeologijos ir kultūros paminklų teritorijose išskiriamos atskiros faktiškai ten esamos žemės naudmenos.

Žemės sklypai, kuriuose dirvožemio vandens režimas sureguliuotas įrengtomis drenažo sistemomis ar iškastais grioviais, priskiriamas **nusausintai žemei**. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos dirvožemio drėkinimo (augalų lietinimo) sistemos, priskiriami **drėkinamai žemei**. Į drėkinamos žemės plotą siurblinių užimta žemė (užstatyta teritorija) ir specialiai tam įrengti tvenkiniai (vandenys) neįskaitomi. Plotai, kuriuose įrengtos drėkinimo sistemos kartu su drenažu, priskiriami drėkinamai žemei.

2 priedas

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUSTATYTŲ SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGŲ PAGRINDINIAI REIKALAVIMAI

I. Ryšių linijų apsaugos zonos

Šias zonas sudaro nustatyto pločio (pvz., 2 m) žemės juosta abipus požeminio kabelio trasos arba oro linijos kraštinių laidų. Šioje zonoje be raštiško įmonių, aptarnaujančių ryšių linijas, leidimo ir darbų metu nesant tos įmonės atstovo draudžiama:

1) kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;
2) vykdyti statybas, geologinių tyrinėjimų, sprogdinimo darbus;
3) lyginti gruntą buldozeriais ar kita technika;
4) sodinti medžius;
5) sandėliuoti medžiagas, pašarus, pilti gruntą, kurti laužus, įrengti transporto priemonių stovėjimo aikšteles.

II. Kelių apsaugos zonos

Šių zonų plotis nustatomas priklausomai nuo kelio reikšmės, į abi puses nuo kelio briaunų: magistralinių kelių – 70 m; krašto kelių – 50 m; regioninių kelių – 20 m; vietinės reikšmės kelių – 10 metrų.

Kelių apsaugos zonos miestuose ir kaimo gyvenamosiose vietovėse nustatomos pagal teritorijų planavimo dokumentus. Kelių apsaugos zonose draudžiama statyti gyvenamuosius namus ir visuomeninius pastatus, kurie nesusiję su transporto ir keleivių aptarnavimu, įrengti karjerus ir vandens telkinius, be kelio ir žemės valdytojo leidimo sandėliuoti medžiagas ar vykdyti kitus darbus.

III. Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zona

Šios zonos plotis:

1) miestuose – po 20 m abipus kraštinių kelio ašių, bet ne arčiau kaip 5 metrai;
2) iki kelio statinio – po 45 m abipus kraštinių kelio ašių kaimo vietovėse, bet ne arčiau kaip 5 metrai iki kelio statinio;
3) nesaugomose pervažose kaimo vietovėse – po 70 m abipus kelio ašių.

Apsaugos zonoje draudžiami statybos darbai, nesusiję su geležinkelio reikmėmis, taip pat žemės kasybos darbai.

IV. Navigacijos ženklų, naudojamų Klaipėdos valstybiniame jūrų uoste bei valstybinės reikšmės vidaus vandenų keliuose, veikimo zonos

Šios zonos veikimo ribos vidaus vandenų keliuose – 20 m pakrantės juostoje. Ženklų veikimo zonoje, nesuderinus su jūrų uosto kapitono valdyba ar Vidaus vandens kelių direkcija, draudžiami statybos, mechanizuoti žemės kasybos bei žemės ūkio darbai.

V.Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos

Apsaugos zonos plotis, priklausomai nuo reglamentavimo sąlygų, yra nuo 300 m iki 15 km atstumu nuo aerodromo kilimo ir tūpimo tako, o sraigtasparniams – nuo 300 m iki 2 km. Šioje zonoje nesuderinus su Civilinės aviacijos administracija ir kariuomenės vadu draudžiama statyti objektus nustatytu atstumu, tiesti oro ryšių ir aukštos įtampos elektros tiekimo linijas, statyti gyvulininkystės fermas, įrengti sąvartynus, jeigu tai pablogina matomumą ar sudaro kitokias kliūtis aeronavigacijai. Sanitarinės apsaugos zonos plotis nustatomas atsižvelgiant į triukšmo lygį, taip pat į elektromagnetinės energijos dydžius bei oro, dirvožemio ir vandens cheminę taršą. Šioje zonoje draudžiama statyti gyvenamuosius namus, sveikatos priežiūros, vaikų ugdymo bei auklėjimo, socialinės globos ir poilsio įstaigas, stadionus, įrengti rekreacinius objektus.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos

Zonų plotis nustatomas priklausomai nuo linijų galingumo : kai linijos galingumas 1 kV – 2 m nuo kraštinių laidų; 6–10 kV – 10 m; 35 kV – 15 m; 110 kV – 20 m; 330 kV – 30 m; 750 kV – 40 metrų. Zonos plotis nuo elektros kabelių – po 1 metrą. Šiose zonose be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama: statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus; vykdyti žemės kasimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus.

Be to, zonose visais atvejais draudžiama sandėliuoti pašarus ir medžiagas, įrengti degalines bei kuro sandėlius, sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą.

VII. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos

Zonų plotis yra po 25–50 m nuo tiesinių ir po 100 m – nuo įrenginių. Apsaugos zonose be raštiško šiuos įrenginius eksploatuojančių įmonių sutikimo draudžiama :

1) statyti pastatus ir įrenginius;
2) vykdyti žemės melioravimo ir sprogdinimo darbus, lyginti gruntą;
3) sodinti medžius ir krūmus, kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;
4) įrengti aikšteles, sandėliuoti medžiagas;
5) įrengti sąvartynus.

VIII. Kuro tiekimo bazių degalinių ir kietojo kuro apsaugos zonos

Šią zoną sudaro ne mažiau kaip 10 m pločio juosta už aptvertos šių objektų teritorijos ribos. Zonoje draudžiama statyti pastatus ir naudoti degias medžiagas. Nuo didelių kuro tiekimo bazių atstumai turi būti ne mažesni: iki miškų – 40 m, geležinkelių – 40–50 m, automobilių kelių – 20–50 m, gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų – 100–200 metrų. Minimalus atstumas nuo degalinių iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų – 50 m, gatvių važiuojamosios dalies – 10 m, orinių elektros tiekimo linijų – 1,5 atramos aukščio.

IX. Dujotiekių apsaugos zonos

Zonos plotis – 2–10 m abipus dujotiekio. Zonoje draudžiami statybų darbai, medžiagų sandėliavimas, medžių ir krūmų sodinimas ir kiti darbai (atitinkantys VII zonos reglamentus).

X. Suskystintų dujų įrenginių apsaugos zonos

Zonos plotis priklauso nuo dirvožemio, veiklos pobūdžio ir rezervuarų talpos. Nustatyti draudimai – elektros linijų ir kabelių tiesimas, ūkinių pastatų bei gyvenamųjų namų statyba.

XI. Suskystintųjų dujų pildymo stočių apsaugos zonos

Zonos plotis – 10 m juosta aplink dujų pildymo stoties tvorą. Zonoje draudžiama statyti pastatus ir kitus statinius, naudoti degias medžiagas bei kūrenti ugnį atvirame ore.

Už apsaugos zonos, priklausomos nuo dujų rezervarų talpos, nustatyti reikalavimai pastatų statybai (nuo 80 iki 300–500 metrų atstumu), taip pat – kelių tiesimui (nuo 25 iki 40 metrų atstumu).

XII. Suskystintųjų dujų degalinių apsaugos zonos

Reikalavimai apsaugos zonose atitinka XI zonos reglamentus. Minimalūs atstumai pastatų statybai – 40–50 m, kelių tiesimui – 15–30 metrų.

XIII.Suskystintųjų dujų balionų sandėlių zonos

Atstumas nuo sandėlių iki pastatų – 20–100 m, aukštos įtampos elektros linijos – 10-30 m. Zonoje draudžiama naudoti degias medžiagas, užversti arba perkasti kelius.

XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos

Sanitarinės zonos plotis priklausomai nuo įmonių kenksmingumo aplinkai klasės yra: I klasės įmonių – 1000 m, II – 500 m, III – 300 m, IV – 100 m, V – 50 metrų. Gyvulininkystės įmonių mėšlo utilizavimo ir kaupimo įrenginių sanitarinių zonų pločiai: kiaulių kompleksams – 1500 m, paukštynams – 1000 m. Zonos plotis prie nuotekų lietinimo laukų – 50–200 m, respublikinių atliekų perdirbimo įmonių – 1000 m, sąvartynų – 500 m, tradicinio laidojimo kapinių – 300 m, automobilių techninio aptarnavimo įmonių – 100 m.

Sanitarinės apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti objektus, kurių veikla gali pakenkti jau esančios įmonės darbuotojų sveikatai, sugadinti medžiagas ar padidinti gyvenamosios zonos taršą. Leidžiama statyti tik mažesnės kenksmingumo klasės įmones;
2) statyti gyvenamuosius namus, sporto, vaikų, mokymo ir medicinos įstaigas, kitus visuomeninius pastatus, taip pat įrengti parkus.

Sanitarinėse zonose esančiose žemės ūkio naudmenose turi būti reglamentuojamos sėjomainos ir ūkininkavimo pobūdis.

XV. Gyvulininkystės, paukštininkystės ir žemės ūkio įmonių pastatų sanitarinės apsaugos zonos

Zonų pločiai: prie arklių ir triušių fermų – 100 m, galvijų, avių, žvėrelių ir paukščių fermų – 300 m, kiaulių fermų – 500 m, paukštynų – 1000 m, kiaulių kompleksų – 1500 m, karvių kompleksų – 300–1000 m, veterinarijos ligoninių – 200 m, mineralinių trąšų sandėlių – 200–1000 m, vaisių, daržovių, bulvių, grūdų ir kitų sandėlių – 50 m; žemės ūkio technikos garažų ir remonto bei techninės priežiū-

ros dirbtuvių – 100 m, ūkinių pastatų gyventojų gyvuliams ir paukščiams laikyti daugiabučių namų kvartaluose – 50 metrai.

Atstumas nuo ūkininkų sodybų ūkinių pastatų iki gyvenamųjų namų: nuo karvidžių – 30–50 m (priklausomai nuo gyvulių skaičiaus), nuo kiaulidžių – 50–100 m, nuo avidžių – 30–50 m, nuo žemės ūkio technikos garažų – 15 m, nuo lauko tualeto – 20 m, nuo šachtinių šulinių – 5 metrai.

Sanitarinės apsaugos zonose draudžiama statyti gyvenamuosius namus ir visuomeninius pastatus.

XVI. Kurortų apsaugos zonos

I juosta (griežto režimo) apima teritoriją su mineralinio vandens telkiniais, vandenimis ir pliažais. Joje draudžiama gyventi žmonėms ir vykdyti darbus, nesusijusius su gydomųjų išteklių eksploatavimu.

II juosta (apribojimų) apima sanatorijų teritorijas ir želdinius. Joje draudžiama vykdyti kasybos darbus, nesusijusius su kurorto plėtojimu ir aplinkos tvarkymu, steigti kapines, įrengti sąvartynus, naudoti nuodinguosius chemikalus, vykdyti pagrindinius kasimus.

III juosta (stebėjimų) apima likusią kurorto apsaugos zonos teritoriją. Joje leidžiama vykdyti visus darbus, kurie nedaro neigiamo poveikio gamtiniams gydomiesiems ištekliams ir kurorto higienos būklei.

XVII. Valstybinio geodezinio pagrindo punktų apsaugos zonos

Šią zoną sudaro 1 m pločio žemės juosta aplink ženklo ribą (išorinį griovio kraštą, aptvarą arba signalo pagrindą). Zonoje draudžiama vykdyti žemės kasybos ir žemės ūkio darbus, išskyrus šienavimą, bei sandėliuoti pašarus ir kitas medžiagas.

XVIII. Hidrometeorologijos stočių apsaugos zonos

Zonos plotis – 200 metrų. Ribojami statybų darbai, medžių sodinimas, trąšų laikymas.

XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos

Apsaugos nuo fizinio poveikio zonose draudžiama atlikti darbus, sukeliančius grunto deformaciją ir vibraciją, laikyti aktyvias chemines, degias bei sprogias medžiagas, statyti statinius, kurie nėra skirti vertybių apsaugai ar jų naudojimui garantuoti.

Vizualinės apsaugos zonose draudžiami darbai, kurie gali pakenkti vertybių kraštovaizdžiui ar optimaliai jas apžvelgti. Gali būti reguliuojami (ribojami) žemės darbai, inžinerinių ir hidrotechninių įrengimų statyba, pastatų aukštis, tūris, užstatymo tankis, statybinės medžiagos, želdinimo aukštis, tankis, želdinių rūšys bei jų kirtimas.

Archeologijos vertybių, memorialinių vietovių apsaugos nuo fizinio poveikio zonos nustatomos nuo tų vertybių teritorijų ribų: nuo archeologinių vertybių – iki 50 m pločio, nuo senųjų kapinių, žmonių grupių žudynių vietų – iki 20 m pločio, nuo vieno ar kelių žmonių kapų – iki 5 metrų.

Statinių, jų kompleksų ir ansamblių apsaugos nuo fizinio poveikio zonos: nuo statinių – iki vieno statinio aukščio; nuo kelių, pylimų, kanalų, užtvankų – iki 50 m pločio; nuo tiltų, viadukų – iki vieno statinio ilgio.

Vizualinės apsaugos zonos nustatomos iki 500–1000 m pločio, o archeologijos vertybių ir memorialinių (urbanistinių) vietovių – iki 2000 m pločio.

Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijose ir apsaugos zonose numatomų atlikti žemės ir statybos darbų projektai turi būti suderinti su Kultūros vertybių apsaugos departamentu.

XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos

Vandenviečių (įskaitant gręžinius, kurie teikia gėlą vandenį daugiau kaip 10 m^3 per parą) nustatomos trys sanitarinės apsaugos juostos:

1-oji (griežto režimo) apsaugos juostos plotis – nuo 15 iki 50 m, o didesnių vandenviečių – iki 75–100 metrų. Joje draudžiama bet kokia ūkinė veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens eksploatavimu, jo gerinimu ir tiekimu. Ši juosta turi būti aptverta ir saugoma.

2-oji (mikrobinės taršos apribojimo) juosta nustatoma prie vandenvietei parinktų paviršinių vandens telkinių 500 m spinduliu, o kitais atvejais – pagal mikrobinės taršos duomenis. Ši juosta turi būti pažymėta specialiais riboženkliais. Juostos teritoriją draudžiama teršti šiukšlėmis, mėšlu, srutomis, buitinėmis ir pramoninėmis atliekomis. Teritorijoje draudžiama: statyti tepalų, degalų, mineralinių, nuodingųjų medžiagų sandėlius, degalines ir kitus objektus, kurie gali chemiškai ir bakteriologiškai užteršti požeminius ir atvirus vandens telkinius; steigti kapines, įrengti mėšlo saugyklas, statyti gyvulininkystės ir paukštininkystės įmones, nustatytais atvejais statyti gyvenamuosius ir visuomeninius namus; naudoti organines ir mineralines trąšas bei nuodinguosius chemikalus; ganyti gyvulius 300 m pločio pakrantės juostoje.

3-oji (cheminės taršos apribojimo) juosta nustatoma 3 km atstumu nuo vandenviečių, parinktų paviršinio vandens telkinių, o kitais atvejais – pagal apskaičiavimus, kad cheminiai teršalai nepasiektų koptažinio įrenginio per visą vandenvietės eksploatavimo laiką (25–50 metų). Ši juosta turi būti pažymėta teritorijų planavimo dokumentuose. Juostos teritorijoje draudžiama statyti mineralinių trąšų, nuodingųjų chemikalų, degalų ir tepalų požeminius ir antžeminius sandėlius, įrengti nuodingų atliekų saugojimo aikšteles, sąvartynus, naudoti chemikalus.

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai

Šios žemės naudotojai privalo:

1) tausoti melioracijos sistemų įrenginius;
2) neatlygintinai atlikti jiems priskirtų melioracijos įrenginių smulkius priežiūros darbus.

XXII. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos drėkinimo sistemos kiaulininkystės kompleksų skysto mėšlo filtratui ir atskirų objektų nutekamiesiems vandenims utilizuoti

Šioje žemėje neturi būti trukdoma vegetacijos laikotarpiu utilizuoti skysto mėšlo filtratą ir nutekamuosius vandenis, o žemės naudotojai privalo leisti vykdyti arba patys vykdyti reikiamus agrotechnikos darbus.

XXIII. Naudingųjų iškasenų telkiniai

Telkiniuose, kurių ištekliai patvirtinti, ir prie jų esančiuose perspektyviuose naudingųjų iškasenų telkinių plotuose žemės naudotojams draudžiama statyti gyvenamuosius namus, gamybinius statinius ir įrenginius bei kasti naudingąsias iškasenas, išskyrus kasamas savo reikmėms.

XXIV. Karstinis regionas (intensyvaus karsto zona)

Zonoje, suskirstytoje į 4 grupes pagal karstinio proceso intensyvumą (įgriuvų skaičių ploto vienete), draudžiama statyti objektus, galinčius turėti neigiamos įtakos požeminių vandenų kokybei ar skatinančius karstinį procesą. Pasėlių struktūra ir agrotechninių priemonių taikymo sistema reguliuojama taip:

I grupės žemėje javai turi sudaryti ne daugiau kaip 50 proc, kaupiamosios kultūros – 10 proc. ploto. Maksimali tręšimo norma 1 ha – 90 kg NPK (azoto, fosforo ir kalio trąšų veikiančiąja medžiaga) ir 80 t kraikinio mėšlo.

II grupės žemėje javai turi sudaryti ne daugiau kaip 43 proc. Negalima auginti kaupiamųjų kultūrų ir veisti naujų pramoninių sodų. Maksimali tręšimo norma 1 ha – 60 kg/ha NPK ir 60 t kraikinio mėšlo.

III grupės žemėje turi vyrauti daugiamečių žolių pievos ir ganyklos; javai gali būti sėjami tik kaip daugiamečių žolių priešsėlis. Maksimali tręšimo norma 1 ha – 60 kg PK. Draudžiama tręšti azoto trąšomis ir vartoti pesticidus (išskyrus beicus).

IV grupės žemėje aplink karstines įgriuvas paliekama 25 m juosta, kurioje galima tik šienauti.

XXV. Molėtų astronominės observatorijos apsaugos zona

Zonos plotis – 3–4 km. Ribojami statybų darbai ir plyni miško kirtimai.

XXVI. Miško naudojimo apribojimai

Miško kirtimai apribojami miestų ir kurortų miškuose, miško parkuose, miškuose iki 1 km nuo sanatorijų, poilsio namų, Baltijos jūros ir Kuršių marių; miškuose, saugančiuose dirvas nuo erozijos; miškuose, kuriuose yra vertingų rūšių medynų arba atliekami tyrimai; rekreacinės paskirties miškuose, miškuose su retųjų paukščių lizdavietėmis, miškuose, esančiuose iki 100 m juostose prie automobilių kelių.

XXVII. Saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje

Prie saugotinų želdinių augančių ne miško žemėje priskiriami medžiai ir krūmai miestuose, miesteliuose ir kaimuose, sanitarinėse zonose, parkuose, vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose ir zonose, greta automobilių kelių ir geležinkelių, kapinėse, sodų bendrojo naudojimo vietose, taip pat kiti želdiniai, kuriuos saugomais paskelbė savivaldybės, arba jeigu jie storesni kaip 20 cm skersmens. Šiuos želdinius privalo prižiūrėti žemės savininkai ir naudotojai, o juos kirsti galima tik gavus savivaldybės administracijos leidimą.

XXVIII. Vandens telkiniai

Draudžiama:

1) reguliuoti natūralius upelius ir keisti jų vagas;
2) keisti ežerų natūralų vandens lygį be aplinkos apsaugos tarnybų leidimo;
3) reguliuoti dirbtinių vandens telkinių lygį didesne amplitude negu numatyta eksploatavimo taisyklėse, taip pat juos nuleisti be aplinkos apsaugos tarnybų leidimo;
4) be Aplinkos ministerijos leidimo tvenkti natūralius upelius ir pertvarkyti hidrotechninius statinius.

XXIX. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos

Pakrančių apsaugos juostos yra nustatytos prie visų vandens telkinių ir pažymėtos specialiuose žemėtvarkos planuose. Jų plotis prie kanalų – 1–2 m, prie tvenkinių, ežerų, upių ir upelių – nuo 2,5–5 m iki 50 metrų.

Pakrantės apsaugos juostose draudžiama:

1) statyti statinius, tverti tvoras, tiesti kelius;
2) naudoti trąšas ir chemikalus;
3) dirbti žemę ir ganyti gyvulius; kultūrines pievas galima atsėti tik suderinus su aplinkos apsaugos tarnybomis;
4) įrengti poilsiavietes, statyti autotransporto priemones, kūrenti laužus;
5) kirsti medžius ir krūmus.

Vandens telkinių apsaugos zonos yra nustatytos prie didesnių upių, ežerų bei tvenkinių ir pažymėtos žemėtvarkos planuose. Jų plotis - nuo 200 m iki 500 metrų.

Apsaugos zonose draudžiama:

1) rengti galvijų vasaros aikšteles;
2) arčiau kaip 100–200 m nuo vandens telkinių lieti srutas ir skystą mėšlą;
3) įrengti chemikalų ir naftos produktų sandėlius, technikos aikšteles ir dirbtuves;
4) steigti kapines;
5) tręšti didesne kaip 80 kg/ha N ir 10 kg/ha P norma;
6) statyti gyvenamuosius namus ir ūkinius pastatus kaimo vietovėje arčiau kaip 100 metrų iki vandens telkinio kranto linijos arba 50 terasos šlaito briaunos. Kai nustatyta tik pakrantės apsaugos juostos, statyba galima ne arčiau kaip 50 metrų nuo kranto šlaito viršutinės briaunos.

Nustatant vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų ir apsaugos zonų pločius vadovaujamasi Aplinkos ministro įsakymu (2001 11 07, Nr. 540) patvirtintomis Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklėmis.

XXX. Pelkės ir šaltinynai

Draudžiama:

1) sausinti ir transformuoti į žemės ūkio naudmenas bei vandenis: aukštapelkes bei tarpinio tipo pelkes ir jų apypelkius; žemapelkes, kurių plotas didesnis kaip 0,5 ha, o durpių gylis didesnis kaip 1 m, ir jų apypelkius;
2) mechaniškai ardyti natūralių pelkių augalinę dangą;
3) kasti durpes giliuose durpynuose be Aplinkos ministerijos leidimo;
4) keisti neišdžiūvančių šaltinių hidrologinį režimą.

XXXI. Natūralios (užliejamosios ir sausminės) pievos bei ganyklos

Draudžiama sausinti ir suarti užliejamas ir sausmines pievas bei ganyklas, jeigu jos buvo neariamos ne mažiau kaip 25 metus ir kuriose vyrauja natūralūs žolynai.

XXXII. Akmenynai

Akmenynas – tai žemės plotas, kuriame akmenys užima per 40 proc. paviršiaus arba iki 30 cm gylyje viename ha yra daugiau kaip 100 m^3 akmenų. Šiuos akmenis draudžiama naikinti, o akmenynai turi būti paliekami natūralios būklės. Be aplinkos apsaugos tarnybos leidimo draudžiama sprogdinti ar kitaip naikinti stambesnius kaip 0,5 m^3 akmenis.

XXXIII. Rekreacinės teritorijos

Nustatytose pagal teritorijų planavimo dokumentus rekreacinėse teritorijose žemės naudotojai turi vystyti tokią veiklą, kad nebūtų keičiamas kraštovaizdis, bloginama jo fizinė būklė bei estetinė vertė. Be to, žemės naudotojai privalo šią teritoriją prižiūrėti ir tvarkyti, gerinti kelius ir takus, sodinti smulkius želdynus. Žemės naudotojui draudžiama:

1) statyti pastatus ir įrenginius, nesusijusius su rekreacija;
2) statyti objektus arba sodinti medžius, užstojančius vertingas panoramas ir mažinančius kraštovaizdžio estetinę vertę;
3) užteršti aplinką ar kitaip trukdyti ilsėtis tam tikslui skirtose vietovėse; kelti pavojų poilsiaujančiųjų saugumui;
4) užtverti nustatytas turistines trasas, takus, kelius prie rekreacijai skirtų objektų;
5) trukdyti pagal parengtus projektus vykdomiems stovyklaviečių įrengimo, apželdinimo ir turistinių trasų tiesimo darbams.

XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai

Parkų teritorijoje draudžiama:

1) žaloti reljefo formas;
2) įrengti naujus naudingųjų iškasenų karjerus;
3) keisti hidrografinį tinklą, įrengti didesnius kaip 0,05 ha vandens telkinius;
4) plėsti ir statyti pramonės įmones, nereikalingas parko veiklai;
5) kurti stambias gyvulininkystės fermas;
6) parduoti ar išnuomoti žemę individualiai vasarnamių statybai;

7) skaidyti žemės valdą į dalis, išskyrus atvejus, kai keičiamos gretimų valdų ribos.

Kiekvieno parko nuostatuose, kuriuos tvirtina Vyriausybė, papildomai numatomos kitos parkams būdingos žemės naudotojų veiklą ribojančios sąlygos.

XXXV. Kraštovaizdžio draustiniai

Jų teritorijoje draudžiama:

1) žaloti ir keisti reljefą;
2) įrengti naujus naudingųjų iškasenų karjerus;
3) sausinti žemę, išskyrus atviro drenažo rekonstrukciją;
4) tiesinti ir gilinti upių vagas, statyti užtvankas, įrengti didesnius kaip 0,05 ha vandens telkinius;
5) tręšti ir kultūrinti natūralias pievas ir ganyklas;
6) statyti naujus rekreacinės paskirties pastatus.

Visos leidžiamos naujos statybos turi būti derinamos su Aplinkos ministerija. Leidžiamas tik atrankinis miškų kirtimas (brandžiuose medynuose) ir atkuriamieji kirtimai (blogos būklės medynuose).

XXXVI. Geologiniai draustiniai

Jų teritorijose draudžiama: žaloti ir keisti reljefą; griauti, kasinėti, užpilti žeme atodangas ir įgriuvas; statyti statinius ir įrenginius, nesusijusius su draustinio paskirtimi.

Naujos statybos ir žemės naudmenų sudėties keitimas turi būti suderintas su Aplinkos ministerija.

XXXVII. Geomorfologiniai draustiniai

Jų teritorijoje draudžiama:

1) žaloti ir keisti reljefą;
2) sausinti žemę;
3) statyti statinius ir sodinti mišką, jeigu tai pažeidžia reljefo raiškumą.

Leidžiamos statybos ir žemės naudmenų sudėties keitimas turi būti suderintas su Aplinkos ministerija.

XXXVIII. Telmologiniai (pelkių) draustiniai

Jų teritorijoje draudžiama keisti hidrologinį režimą, sausinti žemę, naudoti trąšas ir pesticidus, statyti statinius, nesusijusius su draustinio paskirtimi, lankytis nuo balandžio 1 d. iki rugsėjo 1 d.

XXXIX. Hidrografiniai draustiniai

Jų teritorijoje draudžiama:

1) rengti naujus naudingųjų iškasenų karjerus;
2) reguliuoti upių, tvenkinių ir ežerų vandens lygį;
3) sausinti žemę, išskyrus esamų sistemų rekonstrukciją;
4) statyti objektus, nesusijusius su draustinio paskirtimi.

Leidžiamos statybos ir žemės naudmenų sudėties keitimas turi būti suderintas su Aplinkos ministerija.

XL. Pedologiniai (dirvožemių) draustiniai

Jų teritorijoje draudžiama:

1) mechaniškai ardyti dirvožemio dangą;
2) keisti dirvožemio drėgmės režimą;
3) naudoti trąšas ir pesticidus;
4) plynai kirsti mišką;
5) vykdyti statybas ir rengti įrenginius, nesuderinus su Aplinkos ministerija.

XLI. Botaniniai draustiniai

Jų teritorijoje draudžiama:

1) įrengti naudingųjų iškasenų karjerus;
2) sausinti žemę, keisti vandens lygį;
3) apsodinti mišku natūralias pievas ir miško laukymes;
4) tręšti ir kultūrinti natūralius plotus.

Draustiniuose esamuose vandens telkiniuose draudžiama plaukioti motorinėmis valtimis ir žvejoti ne arčiau kaip 100 m nuo kranto.

XLII. Zoologiniai (teriologiniai, herpetologiniai, entomologiniai) draustiniai

Jų teritorijoje draudžiama:

1) keisti vietovės pobūdį, išskyrus atvejus, kai gerinamos saugomų gyvūnų gyvenimo sąlygos;
2) sausinti žemę, keisti hidrologinį režimą;
3) apsodinti mišku natūralias pievas ir miško laukymes;
4) naudoti trąšas ir pesticidus;
5) įrengti transporto stovėjimo ir poilsio aikšteles.

Naujų pastatų statyba, kelių ir linijų tiesimas turi būti suderinti su Aplinkos ministerija.

XLIII. Ornitologiniai draustiniai

Specialiosios sąlygos šių draustinių teritorijoje analogiškos kaip ir zoologiniuose draustiniuose.

XLIV. Ichtiologiniai draustiniai

Jų teritorijoje draudžiama:

1) keisti hidrologinį ir cheminį vandens režimą;
2) tiesinti upių vagas arba jas gilinti;
3) statyti užtvankas;
4) keisti vandens telkinių kranto linijas;
5) naudoti trąšas ir pesticidus.

Naujų pastatų statyba turi būti suderinta su Aplinkos ministerija.

XLV. Botaniniai zoologiniai draustiniai

Specialiosios sąlygos šių draustinių teritorijoje analogiškos kaip ir botaniniuose bei zoologiniuose draustiniuose.

XLVI. Rezervatų apsaugos zonos

Šiose zonose draudžiama:

1) įrengti naujus naudingųjų iškasenų karjerus;
2) keisti hidrologinį režimą;
3) naudoti trąšas ir pesticidus ne žemės ūkio naudmenose;
4) vykdyti miškų plynus kirtimus, išskyrus atkuriamuosius;
5) steigti nuolatines poilsiavietes.

Naujų statybų vieta parenkama, statiniai arba įrenginiai rekonstruojami, tiesiami keliai ir kiti įrenginiai, poilsio bei transporto stovėjimo aikštelės įrengiamos tiktai suderinus su rezervato administracija.

XLVII. Gamtos paminklų apsaugos zonos

Jos nustatomos prie reljefo formų, atodangų, akmenų, šaltinių, medžių 5–25 m atstumu.

Šiose zonose draudžiama: žaloti ir keisti reljefą; arti žemę; statyti statinius ir įrenginius, nesusijusius su gamtos paminklų eksponavimu.

XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos

Jas sudaro žemės juosta po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų.

Zonose draudžiama statyba, aikštelių įrengimas, medžių sodinimas arčiau kaip 2 m nuo krašto, kiti darbai.

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos

Zonos plotis – po 5 metrus nuo vamzdynų ašies, o prie magistralinių vamzdynų bei kitų įrenginių – 10–25 metrų. Zonoje draudžiama medžiagų sandėliavimas, sprogdinimo darbai, sąvartynų įrengimas.

L. Kietųjų buitinių atliekų sąvartynai ir sanitarinės apsaugos zonos

Sąvartynus draudžiama įrengti arčiau kaip per 500 m nuo gyvenamųjų pastatų, 25 m nuo miško, 150-500 m nuo vandens telkinių.

LI. Pavojingų atliekų laikinojo saugojimo aikštelės ir surinkimo punktai bei jų sanitarinės apsaugos zonos

Zonos plotis – per 500 m nuo sodybų ir gyvenviečių, 100 m – nuo miškų ar žemės ūkio naudmenų, 200–500 m – nuo vandens telkinių. Zonoje draudžiama įrengti vandenvietes, magistralinius vamzdynus ir žvalgyti žemės gelmių išteklius.

LII. Dirvožemių apsauga

Atliekant žemės kasybos darbus būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

LIII. Valstybinių parkų apsaugos zonos

Jose žemės naudmenų sudėtis gali būti keičiama tik pagal projektus, suderintus su Aplinkos ministerija ir parko administracija. Draudžiama statyti statinius, jei tai pažeidžia reljefo raiškumą, didina parkų teritorijos vizualiąją taršą. Nesuderinus su Aplinkos ministerija ir parko administracija draudžiama statyti bei rekonst-

ruoti statinius arba įrenginius, tiesti arba rekonstruoti kelius, vamzdynus, elektros ir ryšių linijas, įrengti poilsio bei transporto aikšteles.

LIV. Valstybės sienos apsaugos objektų, įrenginių veikimo ir apsaugos zonos

Pasienio juostos veikimo zonos plotis – 5 metrai. Valstybinės sienos ženklo apsaugos zona yra 2,5 m. Šiose zonose draudžiama bet kokia veikla, nesusijusi su valstybės sienos apsauga.

Prie pasienio juostos įrengtais keliais ir takais naudojasi tik pasienio policijos padaliniai, saugantys valstybės sieną.

Kontrolės pėdsakų juostos (vienos ar dviejų) veikimo zona – 10–15 metrų. Prie jų gali būti įrengtos inžinerinės užtvaros, kurių veikimo zona – 5–20 metrų. Šioje zonoje draudžiama bet kokia veikla, nesusijusi su valstybės sienos apsauga.

LV. Radiolokacinių stočių apsaugos zonos

Apsaugos zonos plotis – 1,5 km spindulio teritorija nuo radiolokacinių stočių. Zonoje, nesuderinus su radiolokacinės pozicijos vadu, draudžiama statyti pastatus ir įrenginius, tiesti aukštos įtampos elektros tiekimo oro linijas, dirbti keičiančius reljefą žemės darbus.

LVI. Krašto apsaugos objektų įtakos zonos

Be raštiško dalinio vado sutikimo 5 m atstumu nuo saugomų krašto apsaugos objektų teritorijos ribos draudžiama bet kokia ūkinė veikla.

3 priedas

ADMINISTRACINIŲ TEISĖS PAŽEIDIMŲ KODEKSO STRAIPSNIAI, NUMATANTYS ATSAKOMYBĘ UŽ ŽEMĖS IR KITŲ GAMTOS IŠTEKLIŲ NUOSAVYBĖS IR NAUDOJIMO TEISIŲ PAŽEIDIMUS

45 straipsnis. Savavališkas žemės, miško, vandens telkinių užėmimas bei naudojimas ir vengimas juos grąžinti

Savavališkas privačios nuosavybės teise priklausančios arba valstybinės žemės, miško, vandens telkinių užėmimas arba savavališkas privačių ar valstybinių vandens telkinių naudojimas – užtraukia baudą nuo vieno tūkstančio iki dviejų tūkstančių litų.

Tokie pat veiksmai, padaryti asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio pirmojoje dalyje numatytą pažeidimą, arba po įspėjimo raštu vengimas grąžinti savavališkai užimtą žemę, mišką ar vandens telkinius arba nutraukti savavališką privačios nuosavybės teise priklausančių arba valstybinių vandens telkinių naudojimą, – užtraukia baudą nuo dviejų tūkstančių iki keturių tūkstančių litų.

46 straipsnis. Žemės gelmių valstybinės nuosavybės teisės pažeidimas

Savavališkas žemės gelmių naudojimas, sandorių, tiesiogine ar netiesiogine forma pažeidžiančių žemės gelmių valstybinės nuosavybės teisę, sudarymas - užtraukia baudą piliečiams nuo dviejų šimtų iki keturių šimtų litų ir pareigūnams – nuo trijų šimtų iki šešių šimtų litų.

Tokie pat veiksmai, padaryti asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio pirmojoje dalyje numatytą pažeidimą, - užtraukia baudą piliečiams nuo keturių šimtų iki vieno tūkstančio litų ir pareigūnams – nuo septynių šimtų iki vieno tūkstančio penkių šimtų litų.

47 straipsnis. Ribos ženklių sunaikinimas

Pastovių žemėnaudos riboženklių sunaikinimas arba gadinimas – užtraukia baudą nuo dviejų šimtų penkiasdešimties iki penkių šimtų litų.

48 straipsnis. Geodezinio pagrindo punkto bei markšeiderystės ženklų sunaikinimas

Geodezinio pagrindo bei markšeiderystės ženklų sunaikinimas arba gadinimas – užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų.

50-2 straipsnis. Aplaidus valstybinio ar visuomeninio turto saugojimas

Materialiai atsakingo asmens, taip pat asmens, kuriam patikėtas turto saugojimas, aplaidus valstybinio ar visuomeninio turto saugojimas - užtraukia įspėjimą arba baudą nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų.

51 straipsnis. Aplinkos apsaugos priemonių neįgyvendinimas

Valstybinėse gamtos išteklių naudojimo ir aplinkos apsaugos programose, kompleksinėse schemose arba gamtos išteklių naudojimo leidimuose numatytų aplinkos apsaugos priemonių ar kitų aplinkosaugos reikalavimų neįgyvendinimas laiku, tyčia arba dėl aplaidumo – užtraukia baudą nuo dviejų šimtų iki penkių šimtų litų.

Tokie pat veiksmai, padaryti asmens, bausto administracine bauda už šio straipsnio pirmojoje dalyje numatytus pažeidimus, užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų.

51-2 straipsnis. Ūkinės ar kitokios veiklos objektų statyba, rekonstravimas, plėtimas, atidavimas bei priėmimas naudoti ar naudojimas pažeidžiant aplinkos apsaugos reikalavimus

Ūkinės ar kitokios veiklos objektų statyba, rekonstravimas, plėtimas, atidavimas ar priėmimas naudoti be nustatyta tvarka patvirtintos ir suderintos dokumentacijos arba nesilaikant joje numatytų aplinkos apsaugos reikalavimų, - užtraukia baudą piliečiams nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų ir pareigūnams – nuo vieno tūkstančio iki dviejų tūkstančių litų.

Ūkinės ar kitokios veiklos vykdymas, objektų eksploatavimas neturint gamtos išteklių naudojimo leidimo, kai tai numatyta įstatymuose ar kituose teisės aktuose arba pažeidžiant aplinkos apsaugos reikalavimus bei normatyvus, - užtraukia baudą piliečiams nuo aštuonių šimtų iki vieno tūkstančio penkių šimtų litų ir pareigūnams – nuo vieno tūkstančio penkių šimtų iki trijų tūkstančių litų.

Tokie pat veiksmai, padaryti asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio pirmojoje ir antrojoje dalyje numatytus pažeidimus, - užtraukia baudą nuo keturių tūkstančių iki aštuonių tūkstančių litų.

51-3 straipsnis. Atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimų nevykdymas

Straipsnyje numatytos sankcijos už atliekų šalinimą ir naudojimą pažeidžiant Atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimus. Nustatytos baudos didinamos, jeigu nepavojingomis ar pavojingomis atliekomis buvo užteršta aplinka vandenviečių ir mineralinių šaltinių sanitarinėse apsaugos zonose, rezervatuose, nacionaliniuose ir regioniniuose parkuose, draustiniuose, saugomų kraštovaizdžio objektų teritorijose bei jų apsaugos zonose, rekreacinėse teritorijose, kurortų apsaugos zonose, išžvalgytų naudingųjų iškasenų ir požeminių vandens telkinių plotuose, oro uostų, magistralinių dujotiekių ir naftotiekių vamzdynų bei jų įrenginių, hidrometeorologijos stočių apsaugos zonose, Šiaurės Lietuvos intensyvaus karsto zonoje, šaltiniuotose vietose ir pelkėse, geležinkelių ir valsybinės reikšmės automobilių kelių pakelių juostose ir sanitarinės apsaugos zonose.

51-9 straipsnis. Valstybinę aplinkos apsaugos ir miškų kontrolę vykdančių pareigūnų teisėtų nurodymų nevykdymas

Valstybinę aplinkos apsaugos ir miškų kontrolę pareigūnų teisėtų nurodymų pašalinti nustatytus aplinkos apsaugos ir miškų naudojimo pažeidimus nevykdymas – užtraukia baudą piliečiams nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų ir pareigūnams – nuo trijų šimtų iki šešių šimtų litų.

51-13 straipsnis. Specialiųjų žemės, miško, vandens telkinio naudojimo sąlygų pažeidimas arba šių sąlygų neįrašymas arba neteisingas įrašymas į žemės, miško, vandens telkinio nuosavybę patvirtinančius dokumentus

Specialiųjų žemės, miško, vandens telkinio naudojimo sąlygų pažeidimas ar nevykdymas – užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų.

Specialiųjų žemės, miško, vandens telkinio naudojimo sąlygų neįrašymas arba neteisingas įrašymas į žemės, miško, vandens telkinio nuosavybės dokumentus, – užtraukia baudą pareigūnams nuo vieno tūkstančio iki trijų tūkstančių litų.

51-14 straipsnis. Privalomojo nurodymo neįvykdymas

Aplinkos apsaugos valstybinės kontrolės pareigūno duotame privalomajame nurodyme nustatytų reikalavimų neįvykdymas laiku – užtraukia baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų, pareigūnams – nuo dviejų šimtų iki vieno tūkstančio litų.

Aplinkos apsaugos valstybinės kontrolės pareigūno pakartotinai duotame privalomame nurodyme nustatytų reikalavimų neįvykdymas laiku - užtraukia baudą piliečiams nuo vieno šimto iki vieno tūkstančio litų, pareigūnams – nuo dviejų tūkstančių iki septynių tūkstančių litų arba nušalinimas nuo darbo (pareigų).

52 straipsnis. Derlingojo dirvožemio sluoksnio išsaugojimo vykdant žemės kasimo darbus taisyklių pažeidimas

Derlingojo dirvožemio sluoksnio išsaugojimo vykdant žemės kasimo darbus taisyklių pažeidimas, taip pat savavališkas derlingojo dirvožemio sluoksnio pasisavinimas, – užtraukia baudą nuo trijų šimtų iki penkių šimtų litų.

Tokie pat veiksmai, padaryti asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio pirmojoje dalyje numatytus pažeidimus, – užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų.

52-1 straipsnis. Privalomų priemonių dirvožemiui apsaugoti nevykdymas

Privalomų priemonių dirvožemiui nuo vėjo ar vandens sukeliamos erozijos bei kitų dirvožemio būklę bloginančių procesų apsaugoti nevykdymas – užtraukia baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų ir pareigūnams – nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų.

Rekultivacijos projektų nevykdymas – užtraukia baudą piliečiams nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų ir pareigūnams - nuo vieno tūkstančio iki dviejų tūkstančių litų.

52-2 straipsnis. Žemės naudojimo reikalavimų pažeidimas

Žemės sklypų naudojimas ne pagal nustatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, taip pat trukdymas žemės naudotojui naudoti žemę pagal paskirtį, – užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų.

Tokie pat veiksmai, padaryti asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio pirmojoje dalyje numatytus pažeidimus, – užtraukia baudą nuo vieno tūkstančio iki dviejų tūkstančių litų.

53 straipsnis. Žemės gelmių, jų išteklių apsaugos ir naudojimo reikalavimų pažeidimas

Žemės gelmių apsaugos nuo užteršimo ir išsekimo, racionalaus žemės gelmių išteklių naudojimo bei apskaitos reikalavimų pažeidimas, savavališkas žemės gelmių (geologinis) tyrimas, naudingųjų iškasenų telkinių plotų užstatymas, požeminio vandens monitoringo gręžinių, taip pat markšeiderystės ir geodezijos ženklų naikinimas arba gadinimas, – užtraukia baudą piliečiams nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų ir pareigūnams nuo vieno tūkstančio iki dviejų tūkstančių litų.

Tokie pat veiksmai padaryti asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio pirmojoje dalyje numatytus pažeidimus, – užtraukia baudą piliečiams nuo vieno tūkstančio iki dviejų tūkstančių litų ir pareigūnams – nuo dviejų tūkstančių iki keturių tūkstančių litų arba nušalinimas nuo darbo (pareigų).

53-1 straipsnis. Lietuvos geologijos tarnybos pareigūnų teisėtų reikalavimų nevykdymas

Lietuvos geologijos tarnybos pareigūnų teisėtų reikalavimų nevykdymas – užtraukia baudą piliečiams nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų ir pareigūnams – nuo vieno tūkstančio iki dviejų tūkstančių litų.

Tokie pat veiksmai padaryti asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio pirmojoje dalyje numatytą pažeidimą, – užtraukia baudą piliečiams nuo vieno tūkstančio iki vieno tūkstančio penkių šimtų litų ir pareigūnams – nuo vieno tūkstančio penkių šimtų iki dviejų tūkstančių penkių šimtų litų arba nušalinimas nuo darbo (pareigų).

55 straipsnis. Vandens apsaugos taisyklių pažeidimas

Vandens telkinių apsaugos zonų ar pakrančių apsaugos juostų režimo pažeidimas – užtraukia baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų ir pareigūnams – nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų.

Vandens telkinių apsaugos zonų ar pakrančių apsaugos juostų režimo pažeidimas, padarant žalą vandens telkiniui, – užtraukia baudą piliečiams nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų ir pareigūnams – nuo dviejų šimtų iki keturių šimtų litų.

Vandens apsaugos režimo vandenvietėse ar kituose vandens telkiniuose pažeidimas – užtraukia baudą piliečiams nuo trijų šimtų iki šešių šimtų litų ir pareigūnams – nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų.

57 straipsnis. Nustatytos vandens išteklių naudojimo tvarkos pažeidimas

Straipsnyje numatytos sankcijos už: vandens ėmimą pažeidžiant naudojimo normas; savavališką hidrotechninių statinių statymą ar kitų hidrotechnikos darbų vykdymą; paimamo ar išleidžiamo vandens apskaitos, taip pat išleidžiamo vandens kokybės nustatymo taisyklių pažeidimą; nuotekų valymo įrenginių, įrengimų ar aparatūros eksploatavimo taisyklių pažeidimą, taip pat jų nenaudojimą.

58 straipsnis. Tvenkinio ar užtvenkto ežero naudojimo ir priežiūros taisyklių pažeidimas

Straipsnyje numatytos sankcijos už tvenkinio ar užtvenkto ežero naudojimo ir priežiūros taisyklių pažeidimą, taip pat šiose taisyklėse nustatytų tvenkinio darbo režimo ar aplinkos kokybės reikalavimų pažeidimą.

60 straipsnis. Neteisėtas miškų žemės naudojimas

Pastatų, statinių statymas miškų žemės sklypuose, taip pat šių sklypų naudojimas kitiems tikslams be reikiamo leidimo, – užtraukia baudą piliečiams nuo dviejų šimtų penkiasdešimties iki penkių šimtų litų ir pareigūnams – nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų.

62 straipsnis. Savavališkas medžių ir krūmų kirtimas, naikinimas arba žalojimas valstybei nuosavybės teise priklausančioje miško žemėje

Straipsnyje numatytos baudos už šį pažeidimą didinamos priklausomai nuo iškertamų, sunaikinamų ar sužalojamų medžių ir krūmų kiekio.

62-1 straipsnis. Savavališkas medžių ir krūmų kirtimas, naikinimas arba žalojimas privačiuose miškuose

Straipsnyje numatytos baudos už šį pažeidimą didinamos priklausomai nuo iškertamų, sunaikinamų ar sužalojamų medžių ir krūmų kiekio.

63 straipsnis. Savavališkas miško želdinių ir jaunuolyno naikinimas arba žalojimas

Savavališkas pomiškio, miško želdinių, sėjinukų arba sodinukų miško daigynuose bei plantacijose, taip pat savaiminės kilmės jaunuolynuose, skirtuose miškui atkurti, naikinimas arba žalojimas – užtraukia baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų ir pareigūnams – nuo vieno šimto iki trijų šimtų litų.

64 straipsnis. **Miško išteklių naudojimo ir jų atkūrimo pažeidimas**

Pagrindinių kirtimų patvirtintos metinės biržės neteisėtas viršijimas – užtraukia baudą piliečiams nuo vieno šimto iki trijų šimtų litų ir pareigūnams – nuo dviejų šimtų iki penkių šimtų litų.

Miškų neatkūrimas per Lietuvos Respublikos miškų įstatymo nustatytus terminus – užtraukia baudą proporcingai už kiekvieną neatkurtą miško hektarą piliečiams po penkis šimtus litų ir pareigūnams – po aštuonis šimtus litų.

Ta pati veika, padaryta asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio antrojoje dalyje numatytą pažeidimą, – užtraukia baudą proporcingai už kiekvieną neatkurtą miško hektarą piliečiams po vieną tūkstantį litų ir pareigūnams – po vieną tūkstantį penkis šimtus litų.

Iškirsto ar kitaip sunaikinto miško sklypo neatkūrimas Lietuvos Respublikos miškų įstatymo nustatytomis medžių rūšimis, – užtraukia baudą piliečiams už neatkūrimą pušimis, uosiais, klevais ar liepomis nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų, už neatkūrimą ąžuolais – nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų ir pareigūnams už neatkūrimą pušimis, uosiais, klevais ar liepomis – nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų, už neatkūrimą ąžuolais – nuo dviejų šimtų iki keturių šimtų litų.

65 straipsnis. Šienaujamų pievų ir ganyklų gadinimas miškų žemėje ir savavališkas šienavimas bei gyvulių ganymas

Šienaujamų pievų ir ganyklų gadinimas miškų žemėje – užtraukia baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų ir pareigūnams – nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų.

Savavališkas šienavimas ir gyvulių ganymas miškuose ir mišku neapaugusioje miškų žemėje – užtraukia baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų ir pareigūnams – nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų.

68 straipsnis. Savavališkas miško paklotės naikinimas, žalojimas ar rinkimas

Savavališkas miško paklotės naikinimas, žalojimas ar rinkimas – užtraukia baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų ir pareigūnams – nuo vieno šimto penkiasdešimties iki trijų šimtų litų.

70 straipsnis. Lankymosi miške taisyklių pažeidimas

Lankymosi miške taisyklių pažeidimas – užtraukia įspėjimą arba baudą piliečiams nuo dvidešimt penkių iki penkiasdešimties litų ir pareigūnams – nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų.

Transporto priemonių, palapinių, laikinų statinių statymas arba važiavimas transporto priemonėmis miškais ten, kur tai daryti draudžiama, – užtraukia baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų ir pareigūnams – nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų.

72 straipsnis. Miškų, žemės ir saugomų teritorijų riboženklių, kvartalinių stulpų ir ženklų, informacinių stendų, priešgaisrinių ir rekreacinių įrenginių gadinimas, naikinimas ar savavališkas perkėlimas

Miškų, žemės ir saugomų teritorijų riboženklių, kvartalinių stulpų ir ženklų, informacinių stendų, priešgaisrinių ir rekreacinių įrenginių gadinimas, naikinimas ar savavališkas perkėlimas – užtraukia baudą piliečiams nuo vieno šimto iki penkių šimtų litų ir pareigūnams – nuo vieno šimto penkiasdešimties iki septynių šimtų penkiasdešimties litų.

75 straipsnis. Gamtos paminklų režimo pažeidimas

Gamtos paminklų ir jų apsaugos zonų režimo pažeidimas – užtraukia baudą piliečiams nuo dvidešimties iki penkiasdešimties litų ir pareigūnams – nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų.

Gamtos paminklų žalojimas arba naikinimas užtraukia baudą piliečiams nuo dviejų šimtų iki penkių šimtų litų ir pareigūnams – nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų.

76 straipsnis. Saugomų teritorijų režimo pažeidimas

Rezervatų, draustinių, nacionalinių ir regioninių parkų, biosferos rezervatų, jų buferinės apsaugos zonų režimo pažeidimas – užtraukia baudą piliečiams nuo vieno šimto penkiasdešimties iki trijų šimtų litų ir pareigūnams – nuo trijų šimtų iki penkių šimtų litų.

Gamtos paveldo objektų apsaugos reglamentų, šių objektų buferinės apsaugos zonų režimo pažeidimas – užtraukia baudą piliečiams nuo vieno šimto penkiasdešimties iki keturių šimtų litų ir pareigūnams – nuo keturių šimtų iki septynių šimtų litų.

78 straipsnis. Medžių, krūmų, žaliųjų vejų, gėlynų ne miško žemėje žalojimas arba naikinimas

Savavališkas medžių, krūmų, vejų, gėlynų žalojimas arba naikinimas miestų ir kaimų gyvenamųjų vietovių bendro naudojimo vietose, ruožuose išilgai automobilių kelių ir geležinkelių, vandens telkinių, pakrančių apsauginėse juostose bei vietose, saugomose pagal specialius sprendimus, – užtraukia baudą piliečiams nuo vieno šimto penkiasdešimties iki trijų šimtų litų ir pareigūnams – nuo dviejų šimtų iki penkių šimtų litų.

Tokie pat veiksmai, padaryti asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio pirmojoje dalyje numatytus pažeidimus, užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų.

78-1 straipsnis. Neteisėtas važiavimas per žolinę dangą ar miško paklotę motorinėmis transporto priemonėmis

Neteisėtas važiavimas per žolinę dangą ar miško paklotę motorinėmis transporto priemonėmis, jei dėl to žolinė danga ar miško paklotė buvo sužalota ar sunaikinta, - užtraukia įspėjimą arba baudą nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų.

83-1 straipsnis. Aplinkos apsaugos reikalavimų pažeidimas deginant sausą žolę, nendres, šiaudus bei laukininkystės ir daržininkystės atliekas

Sausos žolės, nendrių, nukritusių medžių lapų, šiaudų, laukininkystės ir daržininkystės atliekų deginimas pažeidžiant aplinkos apsaugos reikalavimus – užtraukia baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki keturių šimtų litų ir pareigūnams – nuo vieno šimto iki penkių šimtų litų.

Ražienų, taip pat nenupjautų ir nesugrėbtų (nesurinktų) žolių, nendrių, javų ir kitų žemės ūkio kultūrų deginimas – užtraukia baudą piliečiams nuo vieno šimto iki penkių šimtų litų ir pareigūnams – nuo dviejų šimtų iki šešių šimtų litų.

Žemės savininkų, naudotojų ir valdytojų nesiėmimas priešgaisrinės apsaugos priemonių, pastebėjus savo žemėje žolės, ražienų ar nesugrėbtų (nesurinktų) šiaudų gaisrą, – užtraukia baudą nuo penkiasdešimties iki trijų šimtų litų.

83-2 straipsnis. Durpynų ir durpingų pievų deginimas

Durpynų ir durpingų pievų deginimas – užtraukia baudą nuo vieno šimto penkiasdešimties iki trijų šimtų litų.

Nepranešimas priešgaisrinėms tarnyboms apie degančius durpynus – užtraukia baudą nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų.

85 straipsnis. Teisės aktų, reglamentuojančių medžioklę, pažeidimas

Straipsnyje numatytos sankcijos už šiuos pažeidimus: Medžioklės Lietuvos Respublikos teritorijoje taisyklėse numatytų medžioklės varovo pareigų nevykdymas arba netinkamas vykdymas; medžiojimą be galiojančio medžioklės lapo; laukinių gyvūnų, nepriskiriamų medžiojamiesiems gyvūnams, medžiojimas; gyvūnų, kuriuos galiojantys teisės aktai medžioti draudžia, medžiojimas; kitų Medžioklės Lietuvos Respublikos teritorijoje taisyklių pažeidimas.

86 straipsnis. Pareigos aplinkai saugoti nevykdymas

Teisės aktuose nustatytų gamtos išteklių naudojimo ar aplinkos apsaugos reikalavimų pažeidimai, atsiradę dėl pareigūno, kuris nesiėmė priemonių jiems išvengti, kaltės, - užtraukia baudą pareigūnams nuo dviejų šimtų iki keturių šimtų litų.

87 straipsnis. Teisės aktų, reglamentuojančių mėgėjišką žūklę, pažeidimas

Straipsnyje numatytos sankcijos už šiuos pažeidimus: Mėgėjiškos žūklės taisyklių bei kitų teisės aktų, reglamentuojančių mėgėjišką žūklę ir žuvų apsaugą, pažeidimas; mėgėjiškos žvejybos įrankių, kuriuos naudoti draudžia teisės aktai, gaminimas, realizavimas, įsigijimas ar laikymas; Mėgėjiškos žūklės taisyklių pažeidimas, padarytas panaudojant draudžiamus žvejybos įrankius ar draudžiamu būdu.

87-1 straipsnis. Žuvininkystės vandens telkinių naudojimo nuostatų, leidime naudoti žūklės (žvejybos) plotą numatytų sąlygų ir žuvivaisos žuvininkystės vandens telkiniuose nuostatų pažeidimas

Straipsnyje numatytos sankcijos už šiuos pažeidimus: Privačių žuvininkystės vandens telkinių naudojimo nuostatų pažeidimas; leidime naudoti žūklės (žvejybos) plotą numatytų sąlygų pažeidimas; Žuvivaisos žuvininkystės vandens telkiniuose nuostatų pažeidimas; Valstybinių žuvininkystės vandens telkinių nuomos žvejybai nuostatų pažeidimas ir valstybinių žuvininkystės vandens telkinių nuomos žvejybai sutartyje numatytų sąlygų nevykdymas.

87-3 straipsnis. Verslinės žvejybos nuostatų pažeidimas

Straipsnyje numatytos sankcijos už Verslinės žvejybos vidaus vandenyse nuostatų pažeidimus ir Verslinės žvejybos jūrų vandenyse nuostatų pažeidimus.

89 straipsnis. Gyvūnų gyvenamosios aplinkos, dauginimosi sąlygų ir migracijos kelių apsaugos reikalavimų pažeidimas

Gyvūnų gyvenamosios aplinkos, dauginimos sąlygų ir migracijos kelių apsaugos reikalavimų pažeidimas arba gyvūnų sunaikinimas ūkinės veiklos metu – užtraukia baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų ir pareigūnams – nuo vieno šimto penkiasdešimties iki trijų šimtų litų.

91 straipsnis. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo ar Kilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo pažeidimas

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo ir Kilnojamojo kultūros paveldo įstatymo pažeidimas – užtraukia įspėjimą arba baudą piliečiams nuo penkių šimtų iki trijų tūkstančių litų ir baudą pareigūnams nuo trijų tūkstančių iki penkių tūkstančių litų.

100 straipsnis. Privačios nuosavybės teise priklausančios, nuomojamos ar subnuomojamos žemės nesutvarkymas taip, kad ji būtų tinkama naudoti pagal paskirtį

Privačios nuosavybės teise priklausančios, nuomojamos ar subnuomojamos žemės nesutvarkymas taip, kad ji būtų tinkama naudoti pagal paskirtį, – užtraukia baudą nuo dviejų šimtų penkiasdešimties iki penkių šimtų litų.

101 straipsnis. Savavališkas nukrypimas nuo žemėtvarkos projekto

Be reikiamo leidimo nukrypimas nuo nustatyta tvarka patvirtinto žemėtvarkos projekto – užtraukia baudą nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų.

103 straipsnis. Žemės ūkio įmonių ir ūkininkų ūkių pasėlių nuganymas, laukuose esančio nuimto žemės ūkio kultūrų derliaus sugadinimas arba sunaikinimas, želdinių sužalojimas

Žemės ūkio įmonių ir ūkininkų ūkių pasėlių nuganymas, laukuose esančio nuimto žemės ūkio kultūrų derliaus sugadinimas, sunaikinimas, želdinių sužalojimas, kuriuos padaro gyvuliai ar paukščiai, – užtraukia baudą nuo septyniasdešimt penkių iki vieno šimto penkiasdešimties litų.

Pakartotinis žemės ūkio įmonių ir ūkininkų ūkių pasėlių nuganymas, laukuose esančio nuimto žemės ūkio kultūrų derliaus sugadinimas arba sunaikinimas, želdinių sužalojimas, kuriuos padaro gyvuliai ar paukščiai per vienerius metus po baudos paskyrimo už tokį pat teisės pažeidimą, – užtraukia baudą nuo dviejų šimtų iki keturių šimtų litų.

104 straipsnis. Važiavimas per žemės ūkio įmonių ir ūkininkų ūkių pasėlius ar želdinius

Važiavimas per žemės ūkio įmonių ir ūkininkų ūkių pasėlius ar želdinius kinkomuoju transportu – užtraukia baudą nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų.

Važiavimas per pasėlius ar želdinius automobiliu, traktoriumi, kombainu arba kita mašina – užtraukia baudą nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų.

107 straipsnis. Žemės savininkų arba kitų žemės naudotojų nesiėmimas kovos su piktžolėmis, augalų kenkėjais ir ligomis priemonių

Žemės savininkų arba kitų žemės naudotojų nesiėmimas kovos su piktžolėmis, augalų kenkėjais ir ligomis priemonių – užtraukia įspėjimą arba baudą nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų.

Tokie pat veiksmai, padaryti asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio pirmojoje dalyje numatytą pažeidimą, – užtraukia baudą nuo vieno šimto iki trijų šimtų litų.

145 straipsnis. Automobilių kelių, jų statinių ir įrenginių sugadinimas, sunkiasvorių ir didelių matmenų krovinių vežimas be leidimo

Automobilių kelių, jų statinių ir įrenginių ar kelių eismo techninio reguliavimo priemonių sugadinimas, važiavimas asfalto danga vikšriniu transportu, kliūčių kelių eismui sudarymas, tarp jų kelio dangos užteršimas, – užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų.

Važiavimas be leidimo kelių transporto priemonėmis (jų junginiais) viršijant leidžiamą ašies (ašių) apkrovimą ir (ar) leidžiamą bendrą svorį, taip pat važiavimas be leidimo kelių transporto priemonėmis (jų junginiais), kurių matmenys su kroviniu ar be jo viršija leidžiamus, – užtraukia baudą vairuotojams nuo dviejų šimtų penkiasdešimt iki penkių šimtų litų.

145-1 straipsnis. Darbų automobilių keliuose vykdymo, techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir priežiūros bei kitų eismo saugumo reikalavimų pažeidimas

Darbų automobilių keliuose ir prie jų vykdymas, prekybos, maitinimo ir kitokių aptarnavimo punktų įrengimas arba kelių tiesimas ar statinių pakelėse statymas, taip pat šūkių, plakatų, reklaminių skydų ir kitų priemonių arčiau kaip 150 metrų nuo kelio įrengimas, nesuderinus su policija, – užtraukia baudą nuo vieno šimto iki vieno tūkstančio litų.

Automobilių kelių, kelio statinių ir sankryžų statybos bei jų apželdinimo projektų, techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo (nuėmimo) arba masinių ir sporto renginių keliuose organizavimo nesuderinimas su policija, – užtraukia baudą nuo vieno šimto iki penkių šimtų litų.

146 straipsnis. Automobilių kelių juostos ir kelių sanitarinės apsaugos zonos priežiūros taisyklių ir naudojimo sąlygų pažeidimas

Automobilių kelių juostoje ir kelių sanitarinėje apsaugos zonoje antžemių ir požeminių komunikacijų klojimas, kasinėjimo ir bet kokių statybos darbų vykdymas, tarp jų sankryžų ir nuovažų įrengimas, medžiagų ir krovinių sandėliavimas nesuderinus nustatyta tvarka, važinėjimas kelio šlaitais, griovių gadinimas, taip pat želdinių niokojimas, šiukšlių ir sniego vertimas jose, kanalizacinio ar pramoninio, melioracinio vandens leidimas į kelių vandens nutekėjimo sistemas, o kelio juostoje – ir žemės arimas, – užtraukia baudą nuo vieno šimto iki dviejų šimtų litų.

Automobilių kelių juostoje ir kelių sanitarinėje apsaugos zonoje esančių tiltų, viadukų, tunelių, požeminių pėsčiųjų perėjų, garso slopinimo sienučių gadinimas, – užtraukia baudą nuo penkių šimtų iki vieno tūkstančio litų.

150 straipsnis. Magistralinių vamzdynų apsaugos taisyklių pažeidimas

Magistralinių vamzdynų apsaugos taisyklių pažeidimas – užtraukia įspėjimą arba baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų ir baudą pareigūnams nuo vieno šimto iki penkių šimtų litų.

159 straipsnis. Savavališka statinio statyba arba savavališkas jo griovimas

Statinio statyba (griovimas) be Statybos įstatymo nustatyta tvarka gauto statybos leidimo arba nesudėtingo statinio statyba be normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nurodyto dokumento, kai statybos leidimas neprivalomas, – užtraukia įspėjimą arba baudą nuo vieno tūkstančio iki penkių tūkstančių litų.

Tokie pat veiksmai, padaryti asmens, bausto administracine nuobauda už šio straipsnio pirmojoje dalyje numatytus pažeidimus, – užtraukia baudą nuo penkių tūkstančių iki dešimties tūkstančių litų.

160 straipsnis. Savavališkas kasinėjimas bendrojo naudojimo teritorijoje ir teritorijos nesutvarkymas baigus darbus

Kelių, gatvių, kiemų, šaligatvių, skverų, parkų, aikščių ir inžinerinių tinklų apsaugos zonoje kasinėjimas be atitinkamo leidimo, jų užgriozdinimas statybinėmis medžiagomis, reikiamų kelio ženklų nepastatymas, kasinėjimų vietos neaptvėrimas, taip pat nesiėmimas priemonių nustatytu laiku sutvarkyti statybų aikšteles baigus statybą ir remontą – užtraukia baudą nuo vieno šimto iki dviejų tūkstančių litų.

161 straipsnis. Miestų ir kitų gyvenamųjų vietovių tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimas

Savivaldybių tarybų patvirtintų miestų ir kitų gyvenamųjų vietovių tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimas, taip pat miestų ir kitų gyvenamųjų vietovių statinių tinkamos priežiūros taisyklių nesilaikymas – užtraukia įspėjimą arba baudą iki dviejų tūkstančių litų.

161-1 straipsnis. Savivaldybių tarybų patvirtintų atliekų tvarkymo taisyklių pažeidimas

Savivaldybių tarybų patvirtintų atliekų tvarkymo taisyklių pažeidimas – užtraukia įspėjimą arba baudą iki dviejų tūkstančių litų.

162 straipsnis. Miestų ir kitų gyvenamųjų vietovių želdinių apsaugos taisyklių pažeidimas

Savivaldybių tarybų patvirtintų želdinių apsaugos taisyklių pažeidimas – užtraukia įspėjimą arba baudą piliečiams nuo penkiasdešimties iki vieno šimto litų ir įspėjimą arba baudą pareigūnams – nuo dviejų šimtų iki penkių šimtų litų.

189-2 straipsnis. Savavališkas statinių naudojimas

Savavališkas statinių naudojimas, kol nustatyta tvarka statinys nepripažintas tinkamu naudoti, – užtraukia įspėjimą arba baudą nuo penkių šimtų iki penkių tūkstančių litų.

4 priedas

VALSTYBINĖS ŽEMĖS PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTIS

_____________ Nr. _______
(data)

____
(sudarymo vieta)

Mes, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama _______________________________
(apskrities pavadinimas)
apskrities viršininko ____ arba jo paskirto
(vardas ir pavardė)
____.pagal
(vardas, pavardė, asmens kodas)
____ , toliau vadinama pardavėju,
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)
ir ____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; juridinio asmens ar
____
kitos užsienio organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė)
___________________________ , toliau vadinamas (-i) pirkėju (-ais), atstovaujamas (-i),
____ pagal
(vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas)
____, sudarėme šią sutartį:
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

1. Pardavėjas parduoda, o pirkėjas perka __________________________________ kv. m
(plotas skaičiais – kv. m tikslumu)
ploto žemės sklypą Nr. ____, esantį
(kadastrinis numeris)
____
____.
(adresas: gatvė, kaimas, miestas, rajonas)

2. Perkamo žemės sklypo:

2.1. kaina____;
(suma skaičiais ir žodžiais)

2.2. pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir pobūdis – ____;

2.3. specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos – ____;

2.4. žemės servitutai – ____;

2.5. urbanistiniai ir architektūriniai apribojimai – ____;

2.6. kitos sąlygos ir apribojimai – ____.

10. Už perkamą žemės sklypą sumokėjo:

Eil. Nr.	Pirkėjo vardas ir pavardė Juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos pavadinimas	Sumokėta suma (skaičiais ir žodžiais)
	Iš viso	

4. Žemės sklypas perkamas bendrosios ______________________
(dalinės, jungtinės)
nuosavybės teise šiomis dalimis:

4.1. ____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; juridinio asmens ar
____
kitos užsienio organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė;
____;
perkamos dalies plotas 0,01 ha tikslumu; kaina skaičiais ir žodžiais)

4.2. ____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; juridinio asmens ar
____
kitos užsienio organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė;
____;
perkamos dalies plotas 0,01 ha tikslumu; kaina skaičiais ir žodžiais)

4.3. ____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; juridinio asmens ar
____
kitos užsienio organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė;
____
perkamos dalies plotas 0,01 ha tikslumu; kaina skaičiais ir žodžiais)

5.[***] Įsiskolinimo likutį ______________________________ Lt
(suma skaičiais ir žodžiais)

pirkėjas įsipareigoja sumokėti šiais terminais ir sąlygomis:

Metai	Mokėtina suma Lt	Metai	Mokėtina suma Lt

Skolos už parduotą žemę likutis bus perskaičiuojamas Lietuvos Respublikos Vyriausybei priėmus sprendimą indeksuoti žemės vertę. Už šį likutį pirkėjas moka 5 procentus metinių palūkanų. Nustatytu laiku nesumokėjus metinės skolos sumos ir palūkanų, už kiekvieną uždelstą dieną skaičiuojami delspinigiai – 0,05 procento privalomos mokėti skolos sumos.

6 Pirkėjas įsipareigoja įsigytą nuosavybėn žemės sklypą naudoti pagal šios sutarties 2.2 punkte nurodytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ir pobūdį, laikytis 2.3 punkte nurodytų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, 2.4 punkte nustatytų žemės servitutų, 2.5 punkte nustatytų urbanistinių ir architektūrinių apribojimų bei kitų sąlygų ir apribojimų.

7. Sutarties sudarymo išlaidas apmoka pirkėjas. Nuosavybės teisė į žemės sklypą per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo dienos pirkėjo lėšomis įregistruojama Nekilnojamojo turto registre.

8. Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo dienos. Žemės sklypo perdavimas ir priėmimas įforminamas apskrities viršininko arba jo paskirto apskrities viršininko administracijos darbuotojo ir pirkėjo pasirašytu perdavimo ir priėmimo aktu.

9. Už šioje sutartyje numatytų žemės naudojimo sąlygų ir veiklos apribojimų nevykdymą pirkėjas atsako pagal įstatymus.

10. Prie šios sutarties pridedamas parduodamos žemės sklypo planas M 1: ____________
____, kaip neatskiriama šios sutarties dalis.

11. Sutartis sudaryta ________ egzemplioriais, kurių vienas paliekamas ______________
____
(apskrities pavadinimas)

apskrities viršininkui, kiti _______ įteikiami ___________________________________
____.
(pirkėjo ar jam atstovaujančio asmens vardas ir pavardė)

Pardavėjas (Parašas) (Vardas ir pavardė)

A.V.

Pirkėjai (Parašas) (Vardas ir pavardė)

(Parašas) (Vardas ir pavardė)

Parašas) (Vardas ir pavardė)

A.V. (tik juridinio asmens)

*Pildoma, jeigu pardavėjui ir (ar) pirkėjui atstovauja jų įgaliotieji asmenys.
**Pildoma, jeigu žemės sklypas perkamas bendrosios nuosavybės teise.
***Pildoma, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai.

5 priedas

VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO PERDAVIMO IR PRIĖMIMO AKTAS

_______________ Nr. _______
(data)

____
(sudarymo vieta)

_________________ apskrities viršininkas _________________________________ ,
(apskrities pavadinimas) (vardas ir pavardė)

atstovaujamas _________________ pagal ________________________________ ,
(vardas ir pavardė) (atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

perduoda, o ____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; juridinio asmens ar kitos užsienio

____, atstovaujamas (-i)
organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė)

__________________________ pagal ___________________________________,
(vardas ir pavardė, asmens kodas) (atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

priima pagal valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį Nr. ___, sudarytą _________ ,
(sudarymo data)

parduotą valstybinės žemės sklypą Nr. ____________________________________.
(adresas ir kadastrinis numeris)

Žemės sklypo ribos pažymėtos sklypo plane.

Nuosavybės teisė į iš valstybės įsigytą žemės sklypą pirkėjui pereina nuo šio akto pasirašymo dienos.

Šis aktas surašytas ____ egzempilioriais, iš jų vienas perduodamas _________________
(apskrities pavadinimas)

apskrities viršininkui, kiti _____ įteikiami ___________________________________.
(pirkėjo ar jam atstovaujančio asmens vardas ir pavardė)

PERDAVĖ
Apskrities viršininkas ar
jo paskirtas darbuotojas (Parašas) (Vardas ir pavardė)

A.V.

PRIĖMĖ
Pirkėjas (Parašas) (Vardas ir pavardė)

A.V. (tik juridinio asmens)

6 priedas

VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS

________________ Nr. _______
(data)

____
(sudarymo vieta)

Mes, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama ________________________________
(apskrities pavadinimas)
apskrities viršininko ____ arba jo paskirto
(vardas ir pavardė)
____ pagal
(vardas, pavardė, asmens kodas)
____, toliau vadinama nuomotoju,
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)
ir ____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos
____
nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė)
_________________________, toliau vadinamas (-i) nuomininku (-ais), atstovaujamas (-i)
____ pagal
(vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas)
____, sudarėme šią sutartį:
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

1. Nuomotojas išnuomoja, o nuomininkas išsinuomoja ________________________ kv. m
(plotas skaičiais – kv. m tikslumu)

ploto žemės sklypą Nr. ________________, esantį ________________________________
(kadastrinis numeris)
____.
(adresas: gatvė, kaimas, miestas, rajonas)

2. Žemės sklypas išnuomojamas ____
(nuomos terminas)
__________________________ metams, skaičiuojant nuo šios sutarties sudarymo dienos.

3. Išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir pobūdis – ____
____.

4. Išnuomojamoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių naudojimo sąlygos, naujų statinių statybos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat statinių tolesnė paskirtis – kam jie bus naudojami pasibaigus žemės nuomos terminui ____.

5. Išnuomojamoje žemėje esančių požeminio ir paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos – ________________

____.

6. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos – ____________________________

____.

7. Kiti žemės naudojimo apribojimai – ______________________________________

____

8. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės – ________________________________

____

9. Žemės sklypo vertė – ____

____Lt.

(suma skaičiais ir žodžiais)

10. Žemės nuomos mokesčio dydis metams ___________________________________

____.

11. Žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminai: ______________________________

____.

12. Kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu ir grąžinimu, pasibaigus nuomos sutarčiai, susiję nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimai – ______________________________

____

13. Atsakomybė už žemės sklypo nuomos sutarties pažeidimus ____________________

____.

14. Nuomininkas įsipareigoja laikytis žemės nuomos sutarties ir įstatymų. Už jų nevykdymą jis atsako pagal įstatymus.

15. Įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka pasikeitus valstybinės žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkai ir kitiems reikalavimams, šios sutarties šalys privalo vadovautis priimtais pakeitimais. Savivaldybės tarybai pakeitus žemės, išnuomotos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą, sumažinus žemės nuomos sutartyje

nustatytą nuomos mokestį arba nuo jo atleidus, taip pat pakeitus žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminus, šios sutarties šalys privalo vadovautis savivaldybės tarybos sprendimais. Nuomotojas savivaldybės tarybos sprendimo pakeisti žemės, išnuomotos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą ar sumažinti žemės nuomos sutartyje nustatytą žemės nuomos mokestį pagrindu perskaičiuoja žemės nuomos mokesčio dydį.
Nuomotojas turi teisę kas 3 metus Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka perskaičiuoti žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis.

16. Ši sutartis prieš terminą gali būti nutraukiama Civilinio kodekso ir kitų įstatymų nustatytais atvejais.

17. Prie šios sutarties pridedamas išnuomojamo žemės sklypo planas arba žemės sklypo schema (kai žemė išnuomojama iki 3 metų) M1: ______________________, kaip neatskiriama šios sutarties dalis.
18. Sutartį nuomininkas savo lėšomis per 3 mėnesius nuo šios sutarties sudarymo dienos įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.
19. Sutartis sudaryta ____ egzemplioriais, kurių vienas paliekamas _________________
(apskrities pavadinimas)
apskrities viršininkui, kiti _____ įteikiami __________________________________.
(nuomininko ar jam atstovaujančio asmens vardas ir pavardė)

Nuomotojas (Parašas) (Vardas ir pavardė)

A.V.

Nuomininkas (Parašas) (Vardas ir pavardė)

A.V. (tik juridinio asmens)

*Pildoma, jeigu nuomotojui ir (ar) nuomininkui atstovauja jų įgaliotieji asmenys.

LITERATŪRA

I. Lietuvos Respublikos įstatymai

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija: Priimta Lietuvos Respublikos piliečių 1992 m. spalio 25 d. referendume. – http://www3.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm.
2. Administracinių teisės pažeidimų kodeksas - 2004 07 08, Nr. IX – 2335 // Valstybės žinios, 2004, Nr. 115 – 4275.
3. Civilinis kodeksas – 2000 07 18, Nr. VIII - 1864 // Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262; Nr. 77; Nr. 80; Nr. 82.
4. Civilinio proceso kodeksas - 2000 02 28, Nr. IX – 743 // Valstybės žinios, 2002, Nr. 36 – 1340.
5. Geležinkelių transporto kodeksas - 2004 04 22, Nr. IX – 2152 // Valstybės žinios, 2004, Nr. 72 – 2489.
6. Akcinių bendrovių įstatymas – 2003 12 11, Nr. IX - 1889 // Valstybės žinios, 2000, Nr. 64 - 1914; 2003, Nr. 123 – 5574.
7. Aplinkos apsaugos įstatymas – 2004 04 13, Nr. I - 2223 // Valstybės žinios, 1992, Nr. 5 – 75; 2004, Nr. 60 – 2121.
8. Aplinkos oro apsaugos įstatymas - 1999 11 04, Nr. VIII – 1392 // Valstybės žinios, 1999, Nr. 98 – 2813.
9. Apskrities valdymo įstatymas – 1994 12 15, Nr. I – 707 // Valstybės žinios, 1994, Nr. 101 – 2015.
10. Augalų apsaugos įstatymas – 2003 10 14, Nr. IX - 1761 // Valstybės žinios, 1995, Nr. 90 - 2013; 2003, Nr. 102 – 4583.
11. Aviacijos įstatymas – 2000 10 17, Nr. VIII – 2066 // Valstybės žinios, 2000, Nr. 94 – 2918.
12. Elektros energetikos įstatymas – 2004 07 01, Nr. IX - 2307 // Valstybės žinios, 2000, Nr. 66 - 1984; 2004, Nr. 107 - 3964.
13. Energetikos įstatymas – 2002 05 16, Nr. IX – 884 // Valstybės žinios, 2002, Nr. 56 – 2224.
14. Geodezijos ir kartografijos įstatymas – 2001 06 28, Nr. IX - 415 // Valstybės žinios, 2001, Nr. 62 – 2226; 2007, Nr. 4 - 160.
15. Įmonių ir organizacijų nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas – 2005 06 07, Nr. X - 233 // Valstybės žinios, 2005, Nr. 76 - 2741.
16. Kelių įstatymas – 2002 10 03, Nr. IX - 1113 // Valstybės žinios, 1995, Nr. 44 – 1076; 2002, Nr. 101 – 4492.
17. Kooperatinių bendrovių (kooperatyvų) įstatymas – 2002 05 28, Nr. IX - 903 // Valstybės žinios, 1993, Nr. 20 – 488; 2002, Nr. 57 – 2296.

18. Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas – 2004 02 12, Nr. I - 976 // Valstybės žinios, 1995, Nr. 59 – 1462; 2004, Nr. 32 – 1006.
19. Laukinės gyvūnijos įstatymas - 2001 12 11, Nr. IX - 638 // Valstybės žinios, 1997, Nr. 108 – 2726; 2001, Nr. 110 - 3988.
20. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas – 1994 07 19, Nr. I – 558 // Valstybės žinios, 1994, Nr. 60 – 1183; 2004, Nr. 135-4893; 2005, Nr. 88-3284.
21. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas – 2003 03 20, Nr. IX - 1381 // Valstybės žinios, 1996, Nr. 64 – 1503; 2003, Nr. 34 - 1418.
22. Medžioklės įstatymas – 2003 06 10, Nr. IX - 966 // Valstybės žinios, 2002, Nr. 65 – 2634; 2003, Nr. 61 – 2765.
23. Melioracijos įstatymas – 2004 02 05, Nr. IX - 2009 // Valstybės žinios, 1993, Nr. 71 – 1326; 2004, Nr. 28 – 877.
24. Mėgėjiškos žūklės įstatymas – 2004 07 15, Nr. IX - 2389 // Valstybės žinios, 2004, Nr. 118 – 4395.
25. Miškų įstatymas – 2001 04 10, Nr. IX - 240 // Valstybės žinios, 1994, Nr. 96 – 1872; 2001, Nr. 35 - 1161.
26. Mokesčių už valstybinius gamtos išteklius įstatymas – 2006 05 25, Nr. X - 616 // Valstybės žinios, 1991, Nr.11–274; 2006, Nr. 65 - 2382.
27. Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymas – 2004 09 28, Nr. IX - 2452 // Valstybės žinios, 2004, Nr. 153 - 5571.
28. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas – 2003 05 27, Nr. IX - 1582 // Valstybės žinios, 2000, Nr. 58 – 1707; 2003, Nr. 57 – 2530; 2007, Nr. 4 - 159.
29. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas – 2005 06 07, Nr. X - 233 // Valstybės žinios, 2005, Nr. 76 – 2741.
30. Nekilnojamojo turto registro įstatymas – 2001 06 21, Nr. IX - 391 // Valstybės žinios, 1996, Nr. 100 – 2261; 2001, Nr. 55 - 1948.
31. Pajūrio juostos įstatymas – 2002 07 02, Nr. IX - 1016 // Valstybės žinios, 2002, Nr. 73 – 3091.
32. Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas – 1997 07 01, Nr. VIII - 359 // Valstybės žinios, 1997, Nr. 65 – 1558; 2004, Nr. 53 - 1791.
33. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas – 2005 06 21, Nr. X - 258 // Valstybės žinios, 1996, Nr. 82 – 1965; 2000, Nr. 39 – 1092; 2005, Nr. 84 – 3105;
34. Saugomų teritorijų įstatymas – 2001 12 04, Nr. IX - 628 // Valstybės žinios, 1993, Nr. 63 – 1188; 2001, Nr. 108 - 3902.

35. Sodininkų bendrijų įstatymas – 2003 12 18, Nr. IX - 1934 // Valstybės žinios, 2004, Nr. 4 – 40.
36. Statybos įstatymas – 2001 11 08, Nr. IX - 583 // Valstybės žinios, 1996, Nr. 32 – 788; 2001, Nr. 101 - 3597.
37. Teritorijų planavimo įstatymas – 2004 01 15, Nr. IX - 1962 // Valstybės žinios, 1995, Nr. 107 – 2391; 2004, Nr. 21 - 617.
38. Turizmo įstatymas – 2002 12 03, Nr. IX - 1211 // Valstybės žinios, 1998, Nr. 32 – 852; 2002, Nr. 123 - 5507.
39. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas – 1999 05 25, Nr. VIII - 1202 // Valstybės žinios, 1999, Nr. 52 – 1672.
40. Ūkininko ūkio įstatymas – 2002 12 10, Nr. IX - 1250 // Valstybės žinios, 1999, Nr. 43 – 1358; 2002, Nr. 123 - 5537.
41. Ūkinių bendrijų įstatymas – 2003 11 06, Nr. IX - 1804 // Valstybės žinios, 2003, Nr. 112 – 4990.
42. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas – 2002 05 23, Nr. IX - 900 // Valstybės žinios, 1998, Nr. 54 – 1492; 2002, Nr. 60 - 2412.
43. Valstybės sienos ir jos apsaugos įstatymas – 2003 04 03, Nr. VIII - 1666 // Valstybės žinios, 2000, Nr. 42 – 1192; 2003, Nr. 38 - 1668.
44. Valstybės tarnybos įstatymas – 2002 04 23, Nr. IX - 855 // Valstybės žinios, 1999, Nr. 66 – 2130; 2002, Nr. 45 - 1708.
45. Vandens įstatymas – 2003 03 25, Nr. IX - 1388 // Valstybės žinios, 1997, Nr. 104 – 2615; 2003, Nr. 36 - 1544.
46. Viešųjų ir privačių interesų derinimo valstybinėje tarnyboje įstatymas – 2000 02 17, Nr. VIII - 1562 // Valstybės žinios, 1997, Nr. 67 – 1659; 2000, Nr. 18 - 431.
47. Viešųjų pirkimų įstatymas – 2002 12 03, Nr. IX - 1217 // Valstybės žinios, 1996, Nr. 84 – 2000; 2002, Nr. 118 - 5296.
48. Vietos savivaldos įstatymas – 2003 07 04, Nr. I - 533 // Valstybės žinios, 1994, Nr. 55 – 1049; 2000, Nr. 91– 2832; 2003, Nr. 73 - 3357.
49. Žemės įstatymas – 2004 01 27, Nr. IX - 1983 // Valstybės žinios, 1994, Nr. 34 – 620; 2004, Nr. 28 – 868.
50. Žemės gelmių įstatymas – 2001 04 10, Nr. IX – 243 // Valstybės žinios, 1995, Nr.63 - 1582; 2001, Nr. 35 – 1164.
51. Žemės mokesčio įstatymas – 1992 06 25, Nr. 1-2675 // Valstybės žinios, 1992, Nr. 21-612; 1995, Nr. 53-1299; 2005, Nr. 153-5680.
52. Žemės reformos įstatymas – 1997 07 02, Nr. VIII - 370 // Valstybės žinios, 1991, Nr. 24 – 635; 1997, Nr. 69 - 1735.

53. Žemės ūkio bendrovių įstatymas – 2003 04 17, Nr. I - 1222 // Valstybės žinios, 1991, Nr. 13 – 328; 2003, Nr. 42 - 1917.
54. Žemės ūkio ir kaimo plėtros įstatymas – 2002 06 25, Nr. IX – 987 // Valstybės žinios, 2002, Nr. 72 – 3009.
55. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas – 2004 07 15, Nr. IX - 2406 // Valstybės žinios, 2003, Nr. 15 – 600; 2004, Nr. 124 – 4490; 2006, Nr. 82 - 3259.
56. Žuvininkystės įstatymas – 2004 04 29, Nr. IX - 2193 // Valstybės žinios, 2001, Nr. 56 – 1648; 2004, Nr. 73 – 2527.

II. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai

57. 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 “Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo” // Valstybės žinios, 1992, Nr. 22 – 652; 2005, Nr. 35 - 1140.
58. 1992 m. spalio 22 d. nutarimas Nr. 790 „Dėl Vietinių kelių tinklo projektavimo, jų priklausomybės, naudojimo ir priežiūros laikinųjų nurodymų patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 1992, Nr. 33 – 1017.
59. 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimas Nr. 1244 „Dėl Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų patvirtinimo“ (2004 10 20 nutarimo Nr. 1303 redakcija) // Valstybės žinios, Nr. 97 – 1919; 2004, Nr. 155 - 5642.
60. 1995 m. rugpjūčio 14 d. nutarimas Nr. 1116 „Dėl pažeistos žemės rekultivavimo ir derlingojo dirvožemio sluoksnio išsaugojimo“ // Valstybės žinios, 1995, Nr. 68 – 1656.
61. 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimas Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės suteikimo naudotis tvarkos“ // Valstybės žinios, 1995, Nr. 94 – 2104.
62. 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimas Nr. 1608 „Dėl Statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 1995, Nr. 106 – 2379.
63. 1996 m. birželio 3 d. nutarimas Nr. 651 „Dėl pavadinimų administraciniams vienetams ir gyvenamosioms vietovėms suteikimo, jų keitimo, teritorijų ribų nustatymo ir keitimo“ // Valstybės žinios, 1996, Nr. 54 – 277; 2000, Nr. 57 – 1688.
64. 1996 m. birželio 3 d. nutarimo Nr. 651 pakeitimas (2006 m. sausio 19 d. nutarimu Nr. 54 „Dėl administracinių vienetų ir gyvenamųjų vietovių teritorijų ribų ir pavadinimų tvarkymo“) // Valstybės žinios, 2006, Nr. 9 – 333.
65. 1997 m. liepos 24 d. nutarimas Nr. 799 „Dėl Privačių miškų tvarkymo ir naudojimo nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 1997, Nr. 71 – 1808; 2000, Nr. 32 - 908.
66. 1997 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1057 „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos ir sąlygų“ // Valstybės žinios, 1997, Nr. 90 – 2256; 2004, Nr. 53 - 1803.
67. 1998 m. balandžio 1 d. nutarimas Nr. 385 „Dėl žemės reformos vykdymo kaimo vietovėje“ // Valstybės žinios, 1998, Nr. 33 – 882; 2002, Nr. 41 – 1532; 2005, Nr. 66 – 2359.

68. 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ // Valstybės žinios, 1999, Nr. 21 – 597; 2002, Nr. 102 – 4574.
69. 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ // Valstybės žinios, 1999, Nr. 25 – 706.
70. 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ // Valstybės žinios, 1999, Nr. 50 – 1608.
71. 2000 m. rugpjūčio 2 d. nutarimas Nr. 925 „Dėl savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų ne žemės ūkio paskirties žemės sklypų perleidimo neatlygintinai ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimo“ // Valstybės žinios, 2000, Nr. 67 – 2029; 2003, Nr. 115 - 5219.
72. 2002 m. vasario 11 d. nutarimas Nr. 198 „Dėl Leidimų naudoti naudingųjų iškasenų (išskyrus angliavandenilius), požeminio pramoninio bei mineralinio vandens išteklius ir žemės gelmių ertmes išdavimo tvarkos patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2002, Nr. 16 – 607; 2005, Nr. 72 – 2607.
73. 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2002, Nr. 41 – 1539; 2005, Nr. 80 - 2899.
74. 2002 m. gegužės 9 d. nutarimas Nr. 641 „Dėl Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis tvarkos patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2002, Nr. 48 – 1840.
75. 2002 m. liepos 12 d. nutarimas Nr. 1129 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2002, Nr. 72 – 3077; 2006, Nr. 41 – 1476; 2007, Nr. 30 – 1101.
76. 2002 m. rugsėjo 10 d. nutarimas Nr. 1418 „Dėl Valstybinės žemės sklypų perdavimo valdyti patikėjimo teise savivaldybėms tvarkos patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2002, Nr. 106 – 3369.
77. 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimas Nr. 1805 „Dėl Geodezinių, topografinių ir kartografinių darbų licencijavimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2002, Nr. 112 – 5000.
78. 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ // Valstybės žinios, 2003, Nr. 18 – 780.
79. 2003 m. balandžio 29 d. nutarimas Nr. 538 „Dėl Pirmumo teisės pirkti parduodamą privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypą įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2003, Nr. 42 – 1938.
80. 2003 m. liepos 8 d. nutarimas Nr. 889 „Dėl valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę“ // Valstybės žinios, 2003, Nr. 69 – 3130.
81. 2004 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 867 patvirtinti „Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatai“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 109 – 4075.

82. 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 904 patvirtinti „Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatai“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 112 – 4189; 2007, Nr. 33 - 1190.

83. 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimas Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 130 – 4650.

84. 2004 m. rugpjūčio 19 d. nutarimas Nr. 996 „Dėl Saugomų teritorijų tipinių apsaugos reglamentų patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 131 – 4704.

85. 2004 m. spalio 13 d. nutarimu Nr.1278 patvirtintos „Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklės“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 152 – 5545.

86. 2004 m. spalio 14 d. nutarimas Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 153 – 5579.

87. 2004 m. spalio 14 d. nutarimas Nr. 1290 „Dėl žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo licencijavimo taisyklių ir kvalifikacinių reikalavimų žemėtvarkos planavimo dokumentus rengiantiems specialistams nustatymo ir atestavimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 153 – 5580.

88. 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimas Nr. 1443 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 167 – 6129.

89. 2004 m. gruodžio 1 d. nutarimas Nr. 1526 „Dėl Lietuvos Respublikos kraštovaizdžio politikos krypčių aprašo patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 174 – 6443.

90. 2005 m. birželio 27 d. nutarimas Nr. 697 „Dėl Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2005, Nr. 85 - 2901.

91. 2005 m. rugpjūčio 25 d. nutarimas Nr. 924 „Dėl Prašymų paimti žemę visuomenės poreikiams pateikimo bei nagrinėjimo tvarkos ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2005, Nr. 104 – 3839.

92. 2005 m. rugsėjo 16 d. nutarimas Nr. 1026 „Dėl valstybinės žemės ir privačios žemės ar kito nekilnojamojo daikto mainų sutarties sudarymo tvarkos“ // Valstybės žinios, 2005, Nr. 113 – 4124.

III. Žemės ūkio ministro įsakymai

93. 1998 m. balandžio 23 d. įsakymas Nr. 207 „Dėl Žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodikos patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 1998, Nr. 43 – 1189; 2002, Nr. 96 – 4221; 2006, Nr. 45 – 1638.

94. 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymas Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos tvarkos patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2002, Nr. 80 – 3472.

95. 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 515 „Dėl Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2003, Nr. 5 – 221.

96. 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. 522 „Dėl Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“// Valstybės žinios, 2003, Nr. 18 – 790.

97. 2003 m. liepos 1 d. įsakymas Nr. 3D - 269 „Dėl rekomenduojamų racionalių žemėvaldų ploto tam tikros specializacijos ūkiams“// www. zum.lt/min/įsakymai.

98. 2004 liepos 16 d. įsakymas Nr. 3D – 431 „Dėl geros ūkininkavimo praktikos reikalavimų“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 39 – 1411.

99. 2004 m. liepos 16 d. įsakymas Nr. 3D – 446 „Dėl žemėtvarkos planavimo dokumentų valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančių specialistų kvalifikacinių reikalavimų ir atestavimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 118 – 4403.

IV. Aplinkos ministro ir žemės ūkio ministro įsakymai

100. 2002 m. rugpjūčio 1 d. įsakymas Nr. 393/285 „Dėl Naudingųjų iškasenų mažųjų karjerų įrengimo, naudojimo ir rekultivavimo tvarkos patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2002, Nr. 80-3473.

101. 2004 m. kovo 29 d. įsakymas Nr. 3D – 130/D1-144 „Dėl miško įveisimo ne miško žemėje“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 55 – 1918.

102. 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymas Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 127 – 4581.

103. 2004 m. rugsėjo 15 d. įsakymas Nr. 3D-518/D1-490 „Dėl Žemėtvarkos schemų rengimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 140-5148.

104. 2004 m. spalio 4 d. įsakymas Nr. 3D-42/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 149 – 5420.

105. 2005 m. sausio 20 d. įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės naudojimo būdo turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžio sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2005, Nr. 14 – 450.

V. Aplinkos ministro įsakymai

106. 1996 m. lapkričio 15 d. įsakymas Nr. 166 „Dėl Pažeistų žemių, iškasus naudingąsias iškasenas, rekultivavimo metodikos patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 1996, Nr. 115-2680.

107. 2002 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 656 „Dėl Valstybinių parkų, biosferos rezervatų ir draustinių tvarkymo planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2003, Nr. 4 – 150.

108. 2003 m. vasario 12 d. įsakymas Nr. 76 „Dėl Lietuvos miškotvarkos taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2003, Nr. 27-1102.
109. 2004 m. sausio 20 d. įsakymas Nr. D1-35 „Dėl Rekreacinių teritorijų naudojimo, planavimo ir apsaugos nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 18 – 554.
110. 2004 m. balandžio 23 d. įsakymas Nr. D1 – 200 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų tikrinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 78 – 2756.
111. 2004 m. gegužės 3 d. įsakymas Nr. D1 – 239 „Dėl Detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 79 – 2809.
112. 2004 m. gegužės 5 d. įsakymas Nr. D1 – 246 „Dėl Aukštybinių pastatų išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisyklių ir Kraštovaizdžio tvarkymo specialiųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 79 – 2811.
113. 2004 m. gegužės 7 d. įsakymas Nr. D1-262 „Dėl Teritorijų planavimo dokumentams rengti sąlygų parengimo ir išdavimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 83 – 3028.
114. 2004 m. gegužės 7 d. įsakymas Nr. D1 – 263 „Dėl Apskrities teritorijos bendrojo (generalinio) plano rengimo, Savivaldybės teritorijos bendrojo plano rengimo ir Miestų ir miestelių bendrųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 83 - 3029.

VI. Ūkio ministro ir Aplinkos ministro įsakymai

115. 2004 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. Nr. 4-246-D1-341 „Dėl turizmo ir rekreacijos schemų ir planų (projektų) rengimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 103 – 3814.

VII. Knygos

116. Aplinkos teisė: Lietuvos teisės derinimas su Europos Sąjungos reikalavimais / Ragulskytė – Markovienė R. – Vilnius: Eugrimas, 2005. – 363 p.
117. Civilinė teisė. Bendroji dalis. I tomas. –Vadovėlis./Kiršienė J., Pakalniškis V., Ruškytė R., Vitkevičius P. – Vilnius: Lietuvos teisės universiteto Leidybos centras, 2004. -288 p.
118. Civilinė teisė. Bendroji dalis. II tomas. – Vadovėlis./ Papirtis L. V., Baranauskas E., Kiršienė J., Kerulaitytė – Vainauskienė I., Petrauskaitė D. – Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005 – 250 p.
119. Lietuvos administracinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis: antroji laida – Vilnius, Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005. – 608 p.
120. Lietuvos teisės pagrindai / Dambrauskienė G., Marcijonas A., Monkevičius E.... [et. al.]. – Vilnius: Justitia, 2004. – 576 p.

121. Marcijonas A., Sudavičius Br. Ekologinė teisė: vadovėlis. – Vilnius: Eugrimas, 1996. – 273 p.
122. Monkevičius E. Žemės teisė: monografija.– Vilnius: Justitia, 2006. – 320 p.
123. Tarptautinė teisė: bendroji dalis / Vadapalas V. - Vilnius: Eugrimas, 1988. – 371 p.
124. Vitkevičius P., Vėlyvis S., Mikelėnas V., Vileita A., Staskonis V., Taminskas A., Rasimavičius P. Civilinė teisė: vadovėlis. – Kaunas: Vijusta, 1997. – 460 p.
125. Žemėtvarka Lietuvoje. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. –Vilnius: Valstybės įmonė Valstybinis žemėtvarkos institutas: UAB „Tygelis“, 2004. – 254 p.

RODYKLĖ

Aleknavičius Pranas

Al-69 Žemės teisė: vadovėlis. – Kaunas: UAB „Judex“, 2007 – 296 p.
ISBN 978-9955-448-92-1

Vadovėlyje pateiktos įstatymų ir kitų norminių teisės aktų nuostatos, reglamentuojančios žemės įsigijimą nuosavybės teise, žemės naudojimo sąlygas, žemės sklypų ir daiktinių teisių registravimą, su žemės ir kitų gamtos išteklių naudojimu susijusią veiklą.

Leidinys skiriamas Technologijos mokslo studijų srities kraštotvarkos ir aplinkos inžinerijos studijų programų studentams, taip pat žemės reformos, teritorijų planavimo darbus bei kadastrinius matavimus vykdantiems žemėtvarkos specialistams ir matininkams.

UDK 349.4(075.8)

Pranas Aleknavičius
ŽEMĖS TEISĖ

Tiražas 600 vnt. Užsakymo Nr. 1217
Spausdino UAB „Judex“
Europos pr. 122, LT-46351 Kaunas, tel. (8-37) 341246

Aleknavičius Pranas

Land Law: textbook

Provisions of laws and other legal acts regulating land acwuisition for private ownership, land use conditions, land parcels and other rights registration, land and orther natural recourses use are presented in this textbook.

The textbook is designated for landscape management and environmental engineering students and for land management and land survey specialists, implementing land reform, teritorial planning and cadastral survey works.